

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983**Avaliações e Perícias de Engenharia**Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
PossessóriasGeorreferenciamento 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 DA COMARCA DE
BARUERI - SP.**

AUTOS 0003144-17.1996.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA
FALÊNCIA**, de **POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO
LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no
seguinte:

LAUDO

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 24 de agosto de 2.023.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

Trata o presente dos AUTOS DA
FALÊNCIA, de POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO
LTDA., processo 0003144-17.1996.8.26.0068, em curso
na 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP.

Conforme Respeitável Despacho de
fls. 7.024/7.027, foi o signatário honrado para
desempenhar as funções de Perito Judicial.

A autora deixou de indicar Assistente
Técnico, bem como não formularam quesitos.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos, no entender
desta signatária, a perícia tem a seguinte finalidade
precípua:

- Localizar o imóvel, objeto da matrícula 43.247, do CRI de
Bragança Paulista, bem como efetuar sua avaliação.

PARTE "A" - LOCALIZAÇÃO
DO IMÓVEL DA MATRÍCULA
43.247, DO CRI DE
BRAGANÇA PAULISTA

III- ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES CONSTANTES DOS AUTOS:

- MATRÍCULA 43.247, DO CRI DE BRAGANÇA
PAULISTA:

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		43.247	20/setembro/1.995	1

IMÓVEL: ÁREA "A" com 22.094,72 mts2., situada no Bairro da Boa Vista ou Mato Dentro, neste município e comarca, assim descrita: Seu perímetro tem início no ponto nº 1, desse ponto segue por um caminharmento anti-horário, confrontando com Silvio Focaccia Rossa e Pacla Focaccia Rossa, com um rumo de 28° 48' 14" NW, e após 152,00 mts., vai alcançar o ponto 1A, desse ponto faz deflexão à esquerda e segue com um rumo de 60° 44' 33" NE, e após 145,72 mts., vai alcançar o ponto 1B, desse ponto deflete novamente à esquerda e com um rumo de 29° 15' 27" NW, vai alcançar o ponto 10, após 152,00 mts. Do ponto 10 deflete novamente à esquerda e confrontando com a cerca da faixa de domínio da Rodovia Fernão Dias, sentido São Paulo - Belo Horizonte, com o rumo de 60° 44' 33" NE após 145,00 mts., vai alcançar o ponto 1, onde teve início a presente descrição: O perímetro descrito perfaz uma área de 22.094,72 mts2. Desmembrado do todo constante do título aquisitivo, à vista de requerimento acompanhado de Memorial Descritivo, arquivados em Cartório.-

PROPRIETÁRIOS: **ARISTIDES DE OLIVEIRA PINTO NETO**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com **Silvia Regina Pelucci Pinto**, brasileira, empresária, RG 4.894.837-SSP-SP e CPF 107.402.728/02, administrador de empresas, RG 3.137.270-SSP-SP e CPF 069.937.888/53, residente e domiciliado à rua Voluntário da Pátria, nº 2.695, aptº 91, na cidade de São Paulo, Capital, **ROBERTO CARLOS ASSAD**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com **Solange José Assad**, brasileira, empresária, RG 9.788.204-5-SSP-SP e CPF 111.637.688/12, administrador de empresas, RG 5.067.984-SSP-SP e CPF 634.658.698/72, residente e domiciliado à rua Voluntário da Pátria, nº 2.695, aptº 101, na cidade de São Paulo, Capital, e **ROBERTO BERNES**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, RG 8.239.878-SSP-SP e CPF 489.780.008/00, residente e domiciliado à rua Alexandria, nº 77, Tremembé, na cidade de São Paulo, Capital.-

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 39.761 - Lº 2 neste registro. Bragança Paulista, 20 de setembro de 1995. O Escrevente Autorizado, (a), (Mauro Alves da Fonseca Junior). O Oficial Interino, (a), (Wilson Aparecido Acedo).-
MICROFILME Nº 97.597

R.1 - 43.247 - Bragança Paulista, 26 de janeiro de 1996. Conforme escritura de 04 de janeiro de 1996, de Notas do 2º Serviço Notarial desta comarca, Lº 687, fls. 296, os proprietários Roberto Bernes, separado judicialmente, Aristides de Oliveira Pinto Neto e s/m Silvia Regina Pelucci Pinto, Roberto Carlos Assad e s/m Solange José Assad, transmitiram por venda **O IMÓVEL**, objeto desta matrícula, à **POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA.**, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, à Alameda Madeira, 222, CGC MF 72.701.964/0001-78, pelo preço de R\$77.331,54. INCRA sob nº 634.0341018.325-5. A firma compradora acha-se representada por Paulo Franco Marcondes Filho, Vice-Presidente Financeiro de Operações e Celso Lourenço dos Santos, Vice-Presidente de Transporte. O Escrevente Autorizado, (a), (Celso Luis Teixeira Lugli).-
MICROFILME Nº 98.641

Av.2 - 43.247 - Bragança Paulista, 11 de dezembro de 2001. Conforme Mandado Judicial de 02 de março de 2001, assinado por Edna Pedroso Romanini, Juíza do Trabalho Tribunal Regional do Trabalho 15ª. Região. Expedido nos autos Proc. 02.712/2000-2-CP, em que SIND. DOS TRAB. NO COM. DE MINÉRIOS E DEVIDADOS DE PETRÓLEO, exequente, contende com POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA, executado, por decisão proferida nos autos 2238/99, originários da 41ª. Vara do Trabalho de São Paulo, no qual foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA**. O Substituto do Oficial, (a), (Celso Luis Teixeira Lugli).
MICROFILME N. 122.853

"segue no verso"

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

AV.3 - 43.247 - Bragança Paulista, 17 de fevereiro de 2003. Conforme Ofício sob nº 4402/Pa/Dege 5.3, Prot. CG-41.983/2002, expedido pela Corregedoria Geral da Justiça, em data de 02/12/2002, assinado pelo Dr. Luiz Tâmbara, Corregedor Geral da Justiça, com o devido Cumpra-se do MM. Juiz Corregedor Permanente em exercício desta Serventia, exarado em data de 08/01/03, nos Termos do Provimento nº 17/99, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando o **BLOQUEIO DE BENS DE POLLUS - BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA.**, conforme decisão proferida nos autos nº 1.906/96, Concordata em Falência de Pollus Brasileira de Petróleo Ltda., aos 17/09/2002, em tramite perante o Juízo de Direito da 4ª. Vara da Comarca de Barueri-SP. Oficial Interino, (a) (Wilson Aparecido Acado).

AV.4/M - 43.247 - BLOQUEIO - Bragança Paulista, 17 de março de 2015. Conforme elementos constantes no Ofício, expedido aos 02 de fevereiro de 2015, pela 4ª. Vara Cível do Foro da cidade e comarca de Barueri, deste Estado de São Paulo, no processo número, 003144-17.1996.6.26.0068, de Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação Judicial e Falência, assinado pela Meritíssima Juíza de Direito, Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa, protocolado sob número 215.289, em data de 12 de março de 2015, junto a esta Serventia, é esta para ficar constando que o **IMÓVEL** aqui descrito de propriedade da empresa, **POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA.**, fica **BLOQUEADO**. Nada se deve pela prática deste ato. Eu, (a), (Juliana Sangi Gianotti Stelin), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, (a), (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.5/M - 43.247 - INDISPONIBILIDADE - Bragança Paulista, 26 de junho de 2017. Faz-se a presente averbação, nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 201708.0910.00301821-4A-402, divulgado pela Internet, através da Central de Indisponibilidade, cujo endereço eletrônico é www.indisponibilidade.org.br, datado de 14 de junho de 2017, protocolado nesta Serventia, sob número 236.751, em data de 20 de junho de 2017, é esta para ficar constando a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel aqui matriculado, de propriedade da empresa **POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA.**, determinada nos autos do Processo número 00473004319975150026 do TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª. REGIÃO PRESIDENTE PRUDENTE - 1ª. VARA DO TRABALHO DE PRESIDENTE PRUDENTE. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, (a), (Vanderlei Muniz), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, (a), (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.6 / M - 43.247 - Tendo-se em vista a sobreposição de impressão que se apresenta a matrícula que, originariamente, recebeu o número 43.247, o que provocou a abertura desta, visando assim uma maior segurança dos lançamentos que ali se fez, observo que tudo que aqui se relata, até a averbação de número 5, confere exatamente com o que se tem na peça ora substituída, observando, ainda, que a peça original fica excluída diretamente do livro 2, deste Serviço Registral permanecendo, no entanto, arquivada em invólucro apropriado, para eventuais consulta e providências que puderem vier a ser necessárias. Nada mais. Nenhum valor se deve pela prática desta averbação, uma vez que é feita no interesse exclusivo deste Oficial. O referido é verdade e dou fé. Bragança Paulista, aos 18 de setembro de 2.019. O Substituto Designado do Oficial, (a), (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo Digital número 1203293C3043247C15491920E

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP
SÉRGIO BUSSO - OFICIAL

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Bragança Paulista, da data e hora abaixo indicadas.

EDMILSON RODRIGUES BUENO - SUBSTITUTO DESIGNADO DO OFICIAL

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Bragança Paulista - SP

Edmilson Rodrigues Bueno

Substituto Designado do Oficial

Para conferir a procedência deste documento,
eleve a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.sp.br>
1203293C3043247C15491920E



Avaliações e Perícias de Engenharia

- ANÁLISE:

A matrícula 43.247, do CRI de Bragança Paulista descreve a área "A", com área total de 22.094,72m², com todas os marcos divisórios, dimensões, rumos e confrontações.

A área "A" localiza-se no Bairro Boa Vista, ou Mato Dentro, em Bragança Paulista, divisando com Sílvio Focaccia Rosa e Paola Focaccia Rosa, bem como com a Rodovia Fernão Dias.

Observa-se que referida área tem origem na matrícula 39.761, da mesma Serventia Imobiliária.

Às fls. 8626/8627 foi juntado pelo I. Oficial Registrador do CRI de Bragança Paulista, memorial descritivo da área "B", a seguir reproduzido:

Avaliações e Perícias de Engenharia

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS BRAGANÇA PAULISTA MICROFILME Nº 97597
--

Desmembramento da Área de 52.050,00 m², situada no balço da Boa Vista, ou Mato Dentro, município de Bragança Paulista, com frente para a Rodovia BR-381, Fernão Dias, à altura do km 25,29, lado direito no sentido para São Paulo, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, sob o nº 39.761, Livro 2 em 03/03/1993.

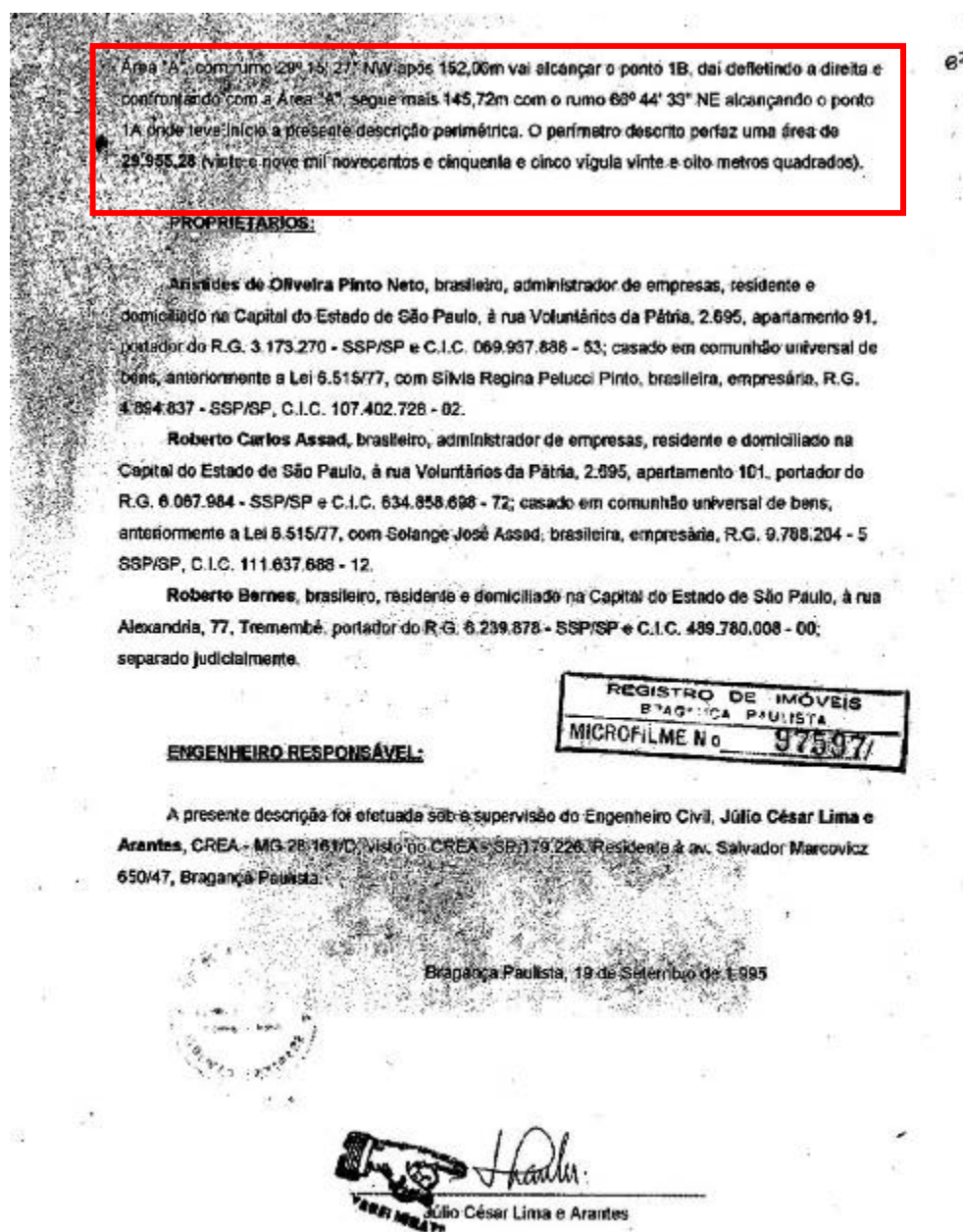
Em duas novas Áreas, denominadas de Área "A" com 22.094,72 m² (vinte e dois mil novecentos e quatro vírgula setenta e dois metros quadrados) e Área "B" com 29.955,28 (vinte e nove mil novecentos e cinquenta e cinco vírgula vinte e oito metros quadrados), com seus respectivos memoriais descritivos:

DESCRIÇÃO:

ÁREA "A" - Seu perímetro tem início no ponto nº 1, desse ponto segue por um caminharmento anti-horário, confrontando com Sílvia Focaccia Rossa e Paola Focaccia Rossa, com um rumo de 28° 48' 14" NW, e após 152,00 m, vai alcançar o ponto 1A, desse ponto faz deflexão à esquerda e segue com um rumo de 60° 44' 33" NE, e após 145,72 m, vai alcançar o ponto 1B, desse ponto deflete novamente à esquerda e com um rumo de 29° 15' 27" NW, vai alcançar o ponto 1C após 152,00 m. Do ponto 1C deflete novamente à esquerda e confrontando com a cerca da faixa de domínio da Rodovia Fernão Dias, sentido São Paulo - Belo Horizonte, com o rumo de 60° 44' 33" NE após 145,00 m, vai alcançar o ponto 1, onde teve início a presente descrição. O perímetro descrito perfaz uma área de 22.094,72 m² (vinte e dois mil novecentos e quatro vírgula setenta e dois metros quadrados).

ÁREA "B" - Seu perímetro tem início no ponto nº 1A, desse ponto segue confrontando com Sílvia Focaccia Rossa e Paola Focaccia Rossa com um rumo de 28° 48' 14" NW, e após 50,68m vai alcançar o ponto nº 5, desse ponto faz deflexão à esquerda e segue confrontando com a antiga Estrada de Ferro Bragantina sentido Bragança-São Paulo, com um rumo de 60° 27' 00" SW, e após 163,55m, vai alcançar o ponto nº 5, desse ponto ao ponto nº 4, confronta com a antiga Estrada de Ferro Bragantina sentido Bragança-São Paulo, com os seguintes rumos e distâncias, 51° 16' 06" SW, 90,12m, 40° 24' 26" SW, 70,99m; do ponto nº 3 deflete à esquerda e daí passa a confrontar com a rede elétrica de Furnas com um rumo de 63° 44' 55" SE, e após 188,00m, vai alcançar o ponto nº 2, desse ponto deflete novamente à esquerda e segue confrontando com a cerca da Rodovia Fernão Dias, sentido São Paulo-Belo Horizonte com rumo de 60° 44' 33" NE, e após 62,78m vai alcançar o ponto nº 1C. Deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com a

Avaliações e Perícias de Engenharia



Observa-se que referido memorial se trata do desmembramento da área primitiva da matrícula 39.761, do CRI de Bragança Paulista, com 52.050,00m², que originou a área em estudo designada "A", com 22.094,72m², objeto da matrícula 43.247, bem como a área "B", com 29.955,28m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em referido memorial descritivo puderam-se constatar os seguintes elementos de confrontação da área "B":

- antiga Estrada de Ferro Bragantina;
- rede elétrica de Furnas;
- Rodovia Fernão Dias;
- Sílvio Focaccia Rosa e Paola Focaccia Rosa;

Verifica-se, também, a confrontação com a área "A", objeto da presente Ação.

Consta ainda, em referido memorial, que a área se localiza na altura do Km 25,29 da Rodovia Fernão Dias.

De acordo com as descrições acima, puderam-se reaviventar as divisas da área em estudo, conforme se observa na figura esquemática das áreas "A" e "B", sem escala, juntada a seguir:

FIGURA 01:



Na figura 01, acima, tem-se a situação da área "A", objeto da matrícula 43.247, do CRI de Bragança Paulista, de acordo com a foto aérea do local.

IV.- ESTUDO DO IMÓVEL:

Após a localização da área em estudo, objeto da matrícula 43.247, do CRI de Bragança Paulista, na foto aérea 01, diligenciou-se ao local onde se efetuou levantamento topográfico georreferenciado do imóvel, para localização precisa do mesmo.

Constataram-se as divisas da área maior, tais como: Linha de Furnas, leito antigo da Estrada de Ferro Bragantina, Rodovia Fernão Dias, bem como com Sílvio e Paola Focaccia Rossa, não restando dúvidas acerca da situação/localização física do imóvel da matrícula 43.247, do CRI de Bragança Paulista, assim demarcado com coordenadas geográficas:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ÁREA "A" - MATRÍCULA 43.237, DO CRI DE BARUERI:

PONTO	COORDENADAS
1	N 7.453.540,15m / E 343.302,50m
1A	N 7.453.643,00m / E 343.190,59m
1B	N 7.453.534,04m / E 343.093,84m
1C	N 7.453.431,71m / E 343.206,24m

Diante do exposto, tem-se a localização imutável do imóvel, objeto da matrícula 43.247, do CRI de Bragança Paulista, pontos 1 -> 1A -> 1B -> 1C -> 1 da planta, anexo I deste Laudo Pericial.

As fotografias a seguir ilustram aspectos da Rodovia Fernão Dias, no trecho onde se localiza o imóvel em estudo, e as principais características do mesmo:

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 01



**VISTA DA RODOVIA FERNÃO DIAS, PISTA SENTIDO
SÃO PAULO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL EM ESTUDO**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 02



**VISTA DA RODOVIA FERNÃO DIAS, PISTA SENTIDO
SÃO PAULO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL EM ESTUDO**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 03



**VISTA DA RODOVIA FERNÃO DIAS, PISTA SENTIDO
SÃO PAULO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL EM ESTUDO, TOMADA POR OUTRO ÂNGULO**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 04



**VISTA DA LINHA DE ALTA TENSÃO (FURNAS),
CITADA NA DESCRIÇÃO DA ÁREA MAIOR, ONDE SE
LOCALIZA O IMÓVEL EM ESTUDO**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 05



**VISTA DA LINHA DE ALTA TENSÃO (FURNAS),
CITADA NA DESCRIÇÃO DA ÁREA MAIOR, ONDE SE
LOCALIZA O IMÓVEL EM ESTUDO, TOMADA POR
OUTRO ÂNGULO (DETALHE DA RODOVIA FERNÃO
DIAS)**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 06



**VISTA DO ALINHAMENTO DE DIVISA DA ÁREA
MAIOR, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL EM ESTUDO,
COM A LINHA DE ALTA TENSÃO (FURNAS)**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 07



**VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM A
FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA FERNÃO DIAS**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO DE N° 08



**VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM A
FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA FERNÃO DIAS**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 09



**PROJEÇÃO DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM
A ÁREA "B"**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 10



ASPECTOS DO IMÓVEL EM ESTUDO (PLATÔ)

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO DE N° 11



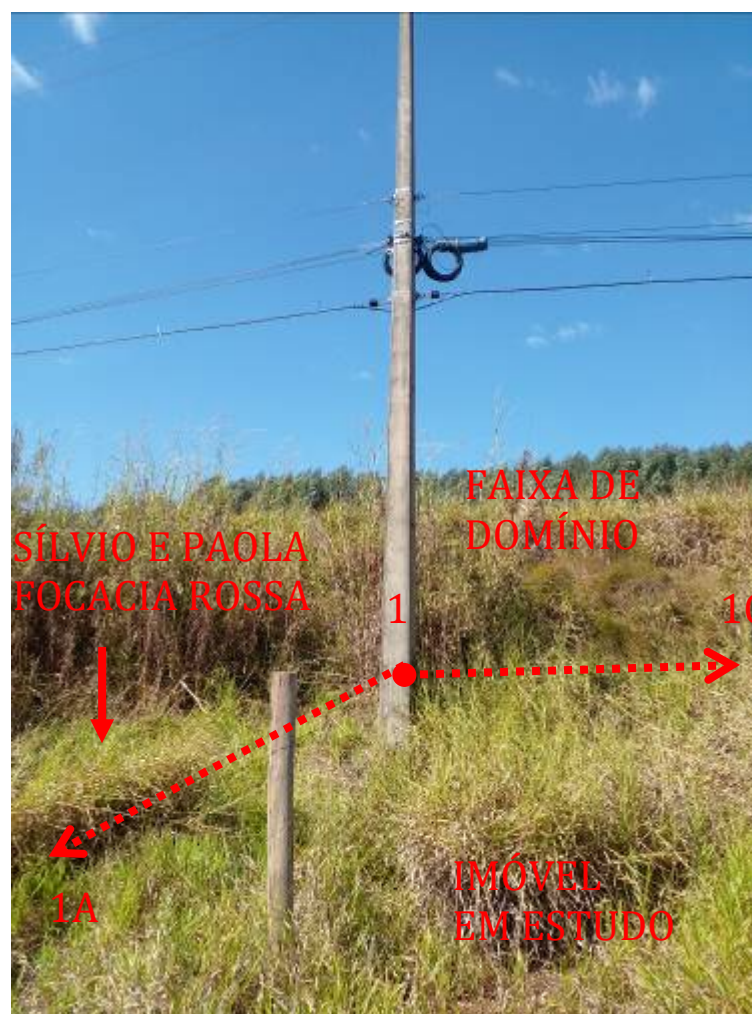
VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM A
FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA FERNÃO DIAS

FOTO DE N° 12



**VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM A
FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA FERNÃO DIAS**

FOTO DE N° 13



**VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM A
FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA FERNÃO DIAS E
COM SÍLVIO E PAOLA FOCACCIA ROSSA**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 14

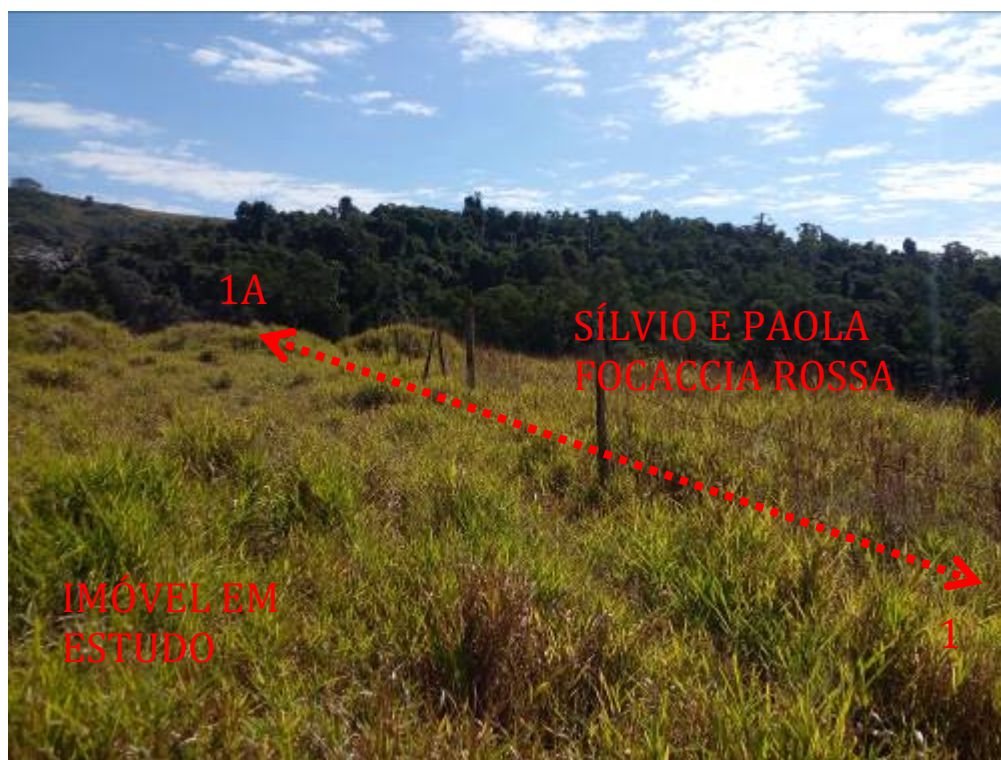


VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM
SÍLVIO E PAOLA FOCACCIA ROSSA

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 15

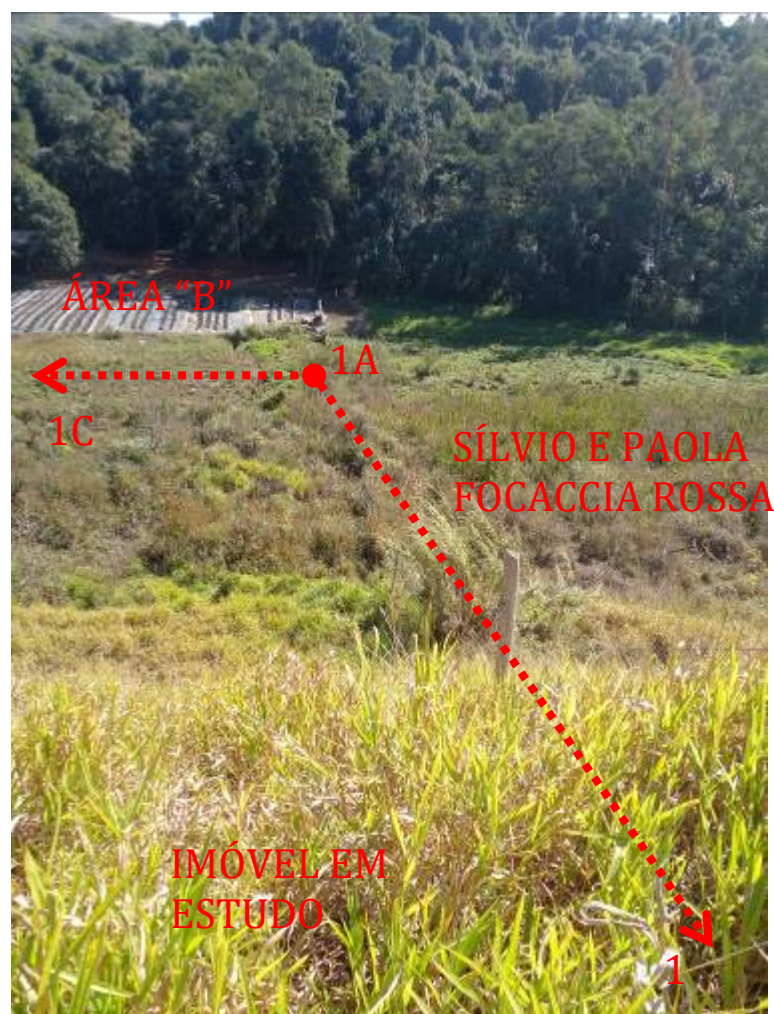


VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM
SÍLVIO E PAOLA FOCACCIA ROSSA

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 16



VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM
SÍLVIO E PAOLA FOCACCIA ROSSA E COM A ÁREA
"B"

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 17



ASPECTOS DO IMÓVEL EM ESTUDO (TRECHO EM DECLIVE)

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 18



ASPECTOS DO IMÓVEL EM ESTUDO (PLATÔ)

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO DE N° 19



**VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM
SÍLVIO E PAOLA FOCACCIA ROSSA E COM A ÁREA
"B"**

FOTO DE N° 20



**VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM A
ÁREA "B"**

FOTO DE N° 21



**VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL EM ESTUDO COM A
ÁREA "B"**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 22



**VISTA DO LEITO DA ANTIGA ESTRADA DE FERRO
BRAGANTINA**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO DE N° 23



**VISTA DO LEITO DA ANTIGA ESTRADA DE FERRO
BRAGANTINA**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

V.- CONCLUSÃO PARTE "A":

Diante do exposto no presente Laudo

Pericial, parte "A", pode-se concluir o quanto segue:

- De acordo com os estudos, constatações e levantamento topográfico georreferenciado efetuado "in loco", puderam-se definir a localização, bem como as divisas do imóvel, objeto da matrícula 43.247, do CRI de Bragança Paulista, pontos 1->1A->1B->1C-1A da planta, anexo I deste trabalho, com as seguintes coordenadas geográficas:

PONTO	COORDENADAS
1	N 7.453.540,15m / E 343.302,50m
1A	N 7.453.643,00m / E 343.190,59m
1B	N 7.453.534,04m / E 343.093,84m
1C	N 7.453.431,71m / E 343.206,24m

PARTE "B" - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL,
OBJETO DA MATRÍCULA 43.247, DO
CRI DE BRAGANÇA PAULISTA

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.- VISTORIA:

1.1.- DO LOCAL:

Conforme indicado anteriormente, o imóvel, objeto da presente Ação, foi localizado na Rodovia Fernão Dias, entre os km 25+367,52m e 25+222,52m, pista sentido Belho Horizonte -> São Paulo, no Bairro da Boa Vista, Município de Bragança Paulista, SP, objeto da matrícula 43.247.

1.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de água, energia elétrica, telefone, serviços postais, coleta de lixo, transporte público, dentre outros.

Avaliações e Perícias de Engenharia

1.3.- OCUPAÇÃO ECONÔMICA:

A região apresenta baixa densidade demográfica e a atividade comercial se desenvolve ao longo da Rodovia Fernão Dias, onde estão instalados, postos de gasolina, oficinas, indústrias de pequeno porte, empresas prestadoras de serviços, dentre outros.

Nas áreas limítrofes da rodovia estão instaladas pequenas propriedades rurais, chácaras de veraneio e condomínios residenciais de padrão médio.



Avaliações e Perícias de Engenharia

A imagem reproduzida acima ilustra os principais aspectos da atividade comercial desenvolvida na Rodovia Fernão Dias, no trecho onde está localizado o terreno avaliando.

1.4.- PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Imóvel objeto de avaliação consiste em um terreno sem benfeitoria localizado à margem da rodovia Fernão Dias, com as seguintes características:

1.4.1- TERRENO:

Topografia: O terreno possui topografia plana em platô junto a Rodovia e uma declividade na porção dos fundos;

Formato:irregular

Área total do terreno.....22.092,23 m²

Frente para Rodovia.....145,00 metros

Matrícula: 43.247- Cartório de registro de Imóveis de Bragança Paulista.

Avaliações e Perícias de Engenharia

De acordo com a planta do imóvel georreferenciado, anexo I deste Laudo Pericial, o aproveitamento econômico do terreno apresenta as seguintes dimensões:

O platô, situado a margem da rodovia perfaz a área de 11.366,44 m², e na parte posterior com área de (10.469,77m²+256,02 m²)10.725,79m².

1.4.2.- BENFEITORIAS:

Sobre o terreno avaliando não havia benfeitorias.

II.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Foram empregadas as premissas indicadas nas "NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP - 2011", que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011.

2.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno, obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.1.- TRATAMENTO POR FATORES:

Os fatores utilizados no tratamento dos elementos foram calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, para refletir em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, foram consultadas empresas do ramo imobiliário e selecionados imóveis ofertados para venda na mesma região geoeconômica, com os atributos semelhantes e contemporâneos.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Na seleção dos elementos foram analisadas as características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIARPRO", desenvolvido com base nas **NORMAS DO IBAPE**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores de dados de mercado, foram atendidos os seguintes requisitos normativos.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos; Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.*
- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*

Avaliações e Perícias de Engenharia

- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, deve ser justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

Avaliações e Perícias de Engenharia

- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*
- *O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.*

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Elasticidade de preços
- Localização
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- Fatores padrão construtivo e depreciação

2.1.2.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o cálculo da avaliação do terreno, foi empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u, \text{ onde}$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

M_s = Média saneada

No cálculo do " V_u " (valor unitário médio de terreno), foram aplicados nos elementos comparativos as seguintes transformações:

A) Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) Fator forma: A região apresenta baixa densidade e o critério aplicado no tratamento dos elementos será o metro quadrado médio.

C) Fator localização: Aplicação do fator de ajuste pela localização, em função das características econômicas ao longo da Rodovia Fernão Dias, através dos seguintes coeficientes:

Fator comercial com maior intensidade1,20

Fator comercial com menor intensidade.....1,00

D) Topografia: Quando necessário, foram aplicados ainda os demais coeficientes, conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) Consistência do terreno: A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, é aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

F) Fator Área: Fator de ajuste em função das dimensões dos imóveis se ajustando ao valor de mercado partindo do conceito de que o valor unitário decresce a medida que ocorre aumento da área. FONTE:REVISTA ENGENHARIA Nº 143-
AVALIAÇÃO DE GLEBAS SUCETIVEIS A URBANIZAÇÃO DE AUTORIA DO ENG. ALBERTO ZAGOTTIS

ÁREA (m²)	DEDUÇÃO %	ÁREA (m²)	DEDUÇÃO %	ÁREA (m²)	DEDUÇÃO %
5.000	0,00	34.000	41,80	95.000	65,00
6.000	6,80	36.000	42,45	100.000	67,00
7.000	13,60	38.000	43,10	120.000	67,40
8.000	20,40	40.000	43,75	140.000	67,80
9.000	27,20	42.000	44,40	160.000	68,20
10.000	34,00	44.000	45,05	180.000	68,60
12.000	34,65	46.000	45,70	200.000	69,00
14.000	35,30	48.000	46,35	250.000	70,00
16.000	35,95	50.000	47,00	300.000	71,00
18.000	36,60	55.000	49,00	350.000	72,00
20.000	37,25	60.000	51,00	400.000	73,00
22.000	37,90	65.000	53,00	450.000	74,00
24.000	38,55	70.000	55,00	500.000	75,00
26.000	39,20	75.000	57,00	600.000	76,00
28.000	39,85	80.000	59,00	700.000	77,00
30.000	40,50	85.000	61,00	800.000	78,00
32.000	41,15	90.000	63,00	1.000.000	80,00

Tabela 2: Deduções Relativas a Glebas Urbanizáveis. Fonte: Zagottis, 1954.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, resulta o valor total do imóvel
o valor calculado para o capital terreno.

$VI = VT + VB$, onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

III.- AVALIAÇÃO:

3.1.- VALOR UNITÁRIO:

Para determinação do valor unitário
de terreno foram selecionados elementos comparativos
localizados na mesma região geo econômica do avaliando.

Avaliações e Perícias de Engenharia

No tratamento dos elementos foram empregados os critérios preconizados nas normas técnicas vigentes, definidas no item III do laudo.

No cálculo do valor unitário foi utilizado o *software* GeoAvaliar Pro, um sistema desenvolvido para realizar avaliações imobiliárias com base na NBR 14.653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), nas NORMAS DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE-SP).

A seguir será apresentada a relação dos elementos de pesquisa, os fatores aplicados no tratamento, o cálculo do valor unitário e a determinação do valor do CAPITAL TERRENO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : BRAGANCA PAULISTA - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RODOVIA FERNÃO DIAS			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : ATIBAIA		CIDADE : BRAGANCA PAULISTA - 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 :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,53	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\$) : 10.000.000,00				
IMOBILIÁRIA :	C M IMOVEIS ATIBAIA				
CONTATO :	CORRETOR		TELEFONE : (11)-913314177		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,13	VALOR UNITÁRIO :	187,50
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	212,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1321
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				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : BRAGANCA PAULISTA - SP - 2023			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,20	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RODOVIA FERNÃO DIAS			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : ATIBAIA		CIDADE : BRAGANCA PAULISTA - 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:	20.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	200,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,62	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\$) : 12.000.000,00				
IMOBILIÁRIA :	INVICTUS IMÓVEIS				
CONTATO :	CORRETOR				TELEFONE : (11)-44324112
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 :	-0,03	VALOR UNITÁRIO :	540,0
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	432,5
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,801
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BRAGANCA PAULISTA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RODOVIA FERNÃO DIAS		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : MAIRIPORÃ	CIDADE : BRAGANCA PAULISTA - 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:	68.300,00	TESTADA - (cf) m	114,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	599,12		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,45	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\$) : 11.599.000,00		
MOBILIÁRIA :	ESCODELAR IMÓVEIS		
CONTATO :	CORRETOR		TELEFONE : (11)-952260030
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,33	VALOR UNITÁRIO :	152,84
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	220,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4444
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0029
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : BRAGANCA PAULISTA - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,20	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RODOVIA FERNÃO DIAS			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : BRAGANÇA PAULISTA		CIDADE : BRAGANCA PAULISTA - 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:	65.435,00	TESTADA - (cf) m	180,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	363,53
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,45	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\$) : 19.000.000,00				
IMOBILIÁRIA :	ANA PAULA PALENCIENE PERES				
CONTATO :	CORRETOR			TELEFONE : (11)-973736344	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 :	0,33	VALOR UNITÁRIO :	261,33
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	318,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2193
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : BRAGANÇA PAULISTA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RODOVIA FERNÃO DIAS		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : ATIBAIA/ MAIRIPOÃ	CIDADE : BRAGANÇA PAULISTA - 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:	56.000,00	TESTADA - (cf) m	200,00
PROF. EQUIV. (Pe):			280,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,51	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 14.000.000,00		
MOBILIÁRIA :	S BRIM IMOVEIS		
CONTATO :	CORRETOR		TELEFONE : (11)-998410579
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,18
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 :	0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	225,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	276,55
		VARIAÇÃO :	1,2291
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : BRAGANÇA PAULISTA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RODOVIA FERNÃO DIAS PROX AO TREVO DE BRAGANÇA KM		NÚMERO : 21	
COMP.:	BAIRRO : BRAGANÇA PAULISTA	CIDADE : BRAGANÇA PAULISTA - 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:	160.000,00	TESTADA - (cf) m	150,00
PROF. EQUIV. (Pe):	1.066,67		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,32	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\$) : 25.000.000,00		
MOBILIÁRIA :	MATRIMÔNIOS		
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-34043885	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,88
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 :	0,43		
		VALOR UNITÁRIO :	140,63
		HOMOGENEIZAÇÃO :	323,94
		VARIAÇÃO :	2,3036
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0093

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : BRAGANÇA PAULISTA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RODOVIA FERNÃO DIAS SENTIDO BH NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : BRAGANÇA PAULISTA CIDADE : BRAGANÇA PAULISTA - 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: 209.321,27 TESTADA - (cf) m 417,00 PROF. EQUIV. (Pe): 501,97
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclin e acima de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,31 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\$) : 25.200.000,00
IMOBILIÁRIA : DANIELLY CRISTAL
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-40334294
OBSERVAÇÃO :

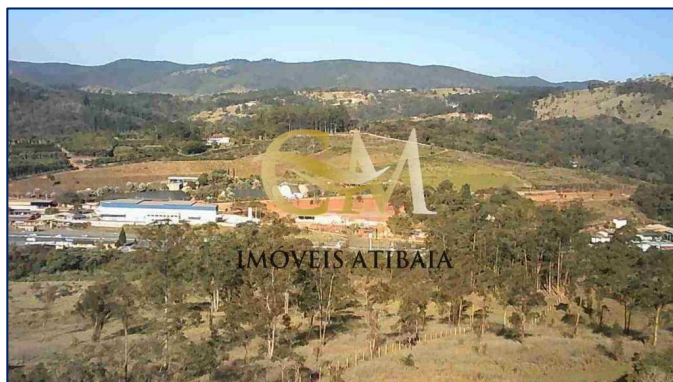
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,94	VALOR UNITÁRIO : 108,35
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 228,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2,1120
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0103
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,18	

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

ELEMENTO Nº 01: RODOVIA FERNÃO DIAS/ SENTIDO SP-BELO HORIZONTE



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-atibaia-rancho-caiocara-48000m2-RS10000000/id-10048387/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda

ELEMENTO Nº 02: RODOVIA FERNÃO DIAS´ ATIBAIA



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-atibaia-jardim-imperial-20000m2-RS12000000/id-12655587/?gal=1>
12.000.000,00 ÁREA 20.000,00 M²

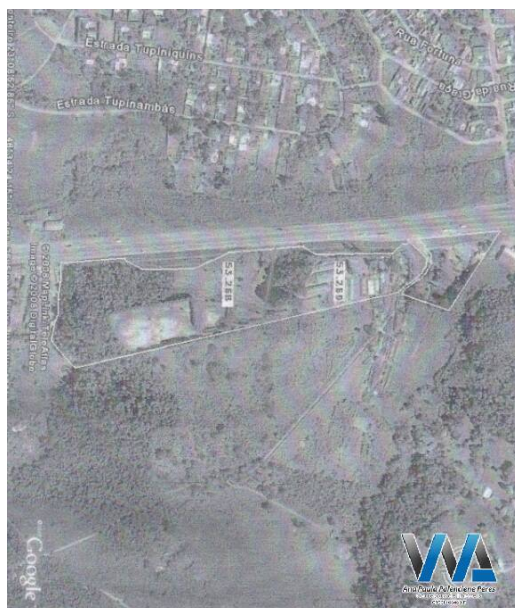
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 03: RODOVIA FERNÃO DIAS/MAIRIPORA



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mairipora-alpes-de-mairipora-68300m2-RS11599000/id-10494951/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda

ELEMENTO Nº 04: RODOVIA FERNÃO DIAS



<https://www.wanegociosbraganca.com.br/120/imoveis/venda-jardim-imperial-atibaia-sp>

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTO Nº 05: RODOVIA FERNÃO DIAS/MAIRIPORA



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-mairipora-jundiaizinho-terra-preta-56000m2-RS14000000/id-15279792/?gal=1>

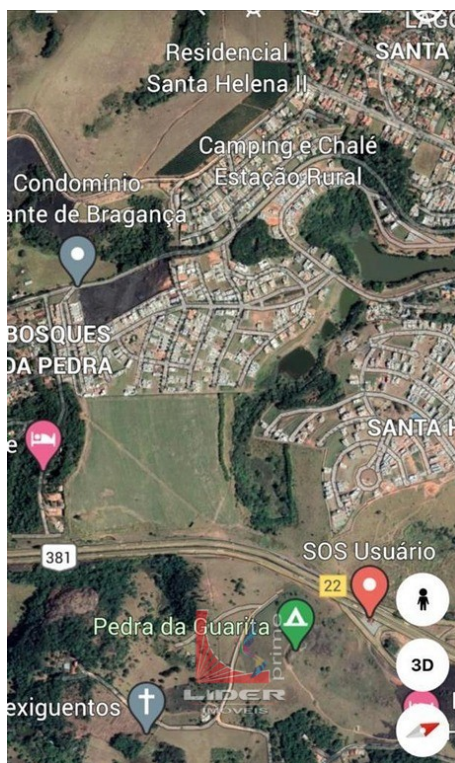
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

ELEMENTO Nº 06: RODOVIA FERNÃO DIAS



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-braganca-paulista-bom-retiro-160000m2-RS25000000/id-15070478/?gal=1>

ELEMENTO Nº 07: RODOVIA FERNÃO DIAS/ SENTIDO SP-BELO HORIZONTE



<https://consulrealider.com.br/imovel/1422161-terreno-rodovia-fernao-dias-braganca-paulista>

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2.- VALOR DO TERRENO:

O valor do terreno será determinado

pela expressão:

$$VT = (A_1 \times T_1) + (A_2 \times T_2 +) \times (A_3 \times T_2 \times Fne) Vu, \text{ onde:}$$

VT= valor do terreno

A₁= Área do terreno com topografia plana.....11.366,44 m²

T₁= Fator topografia para terreno plano.....1,00

A₂= Área do terreno com topografia em declive sem

incidência da faixa non aedificandi:

(10.469,77 m² - 2.175,00m²)8.294,77 m²

T₂= Fator topografia para terreno em declive.....0,70

A₃ =Área do terreno com topografia em declive com a

incidência da faixa non aedificandi:

(2.175,00 m² + 256,00m²)2.431,00 m²

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fne= coeficiente de ajuste para área non
aedificandi.....0,30

T₂= Fator topografia para terreno em
declive.....0,70

Vu= Valor unitário do
terreno.....R\$ 263,30 /m²

Substituindo e calculando, tem-se:

$$VT = (11.366,44\text{m}^2 \times 1,00) + (8.294,77\text{m}^2 \times 0,70) \times \\ (2.431,00\text{m}^2 \times 0,30 \times 0,70) \times \text{R\$ } 263,30/\text{m}^2 =$$

$$VT = \text{R\$ } 4.656.009,94$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO TERRENO
VT=R\$ 4.656.000,00- agosto/2023
(quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais)

*A situação do terreno avaliado pode
ser verificada na planta, anexo I deste Laudo Pericial.*

IV.- CONCLUSÃO PARTE "B":

Diante do que foi exposto na avaliação acima, tem-se o seguinte valor de mercado para o imóvel localizado na Rodovia Fernão Dias, entre os km 25+367,52m e 25+222,52m, pista sentido Belho Horizonte -> São Paulo, no Bairro da Boa Vista, Município de Bragança Paulista, SP, objeto da matrícula 43.247:

VALOR TOTAL DO TERRENO

VT=R\$ 4.656.000,00- agosto/2023

(quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais)

Avaliações e Perícias de Engenharia

V.- CONCLUSÕES FINAIS:

Diante de tudo o que foi exposto no presente Laudo Pericial, pode-se concluir que o imóvel em estudo, objeto da matrícula 43.247, do CRI de Bragança Paulista, encontra-se situado na Rodovia Fernão Dias, entre os km 25+367,52m e 25+222,52m, pista sentido Belo Horizonte -> São Paulo, no Bairro da Boa Vista, pontos 1->1A->1B->1C-1 da planta, anexo I deste trabalho, com as seguintes coordenadas geográficas:

PONTO	COORDENADAS
1	N 7.453.540,15m / E 343.302,50m
1A	N 7.453.643,00m / E 343.190,59m
1B	N 7.453.534,04m / E 343.093,84m
1C	N 7.453.431,71m / E 343.206,24m

Obteve-se o seguinte valor de mercado para o imóvel em estudo, objeto da matrícula 43.247, do CRI de Bragança Paulista, acima retratado:

VALOR TOTAL DO TERRENO
VT=R\$ 4.656.000,00- agosto/2023
(quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais)

VI.- ENCERRAMENTO:

Consta o presente Laudo de 69
(sessenta e nove) folhas impressas em um só lado, vindo às
demais rubricadas e esta última, datada e assinada pelo
Perito Judicial.

Acompanha o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = planta de levantamento topográfico
georreferenciado.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP, link de acesso [http://www.tjsp.br/auxiliares da justiça](http://www.tjsp.br/auxiliares_da_justica) (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para georreferenciamento de imóveis rurais e Certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 24 de agosto de 2023.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D

A N E X O - I

PLANTA DE LEVANTAMENTO
TOPOGRÁFICO
GEORREFERENCIADO

