

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

37 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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -  
COMARCA DA CAPITAL - SP

AUTOS Nº 0939241-89.1996.8.26.0100 (0856/17)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA FALÊNCIA DE COMABEM ALIMENTAÇÃO LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua João Penky, s/nº, Jardim Itamarati, Cidade de Poá, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 8.917, no Primeiro CRI de Poá.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Março de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

## RESUMO

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 58.000.000,00**

**(Cinquenta e oito milhões de reais)**

**Data Base: Março/ 2.021**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua João Penky, s/nº, Jardim Itamarati, Cidade de Poá, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 8.917, no Primeiro CRI de Poá.**

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 9124/9125, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE COMABEM ALIMENTAÇÃO LTDA.**, em curso na **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP, AUTOS Nº 0939241-89.1996.8.26.0100 (0856/17)**;

**Rua João Penky, s/nº, Jardim Itamarati, Cidade de Poá, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 8.917, no Primeiro CRI de Poá.**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

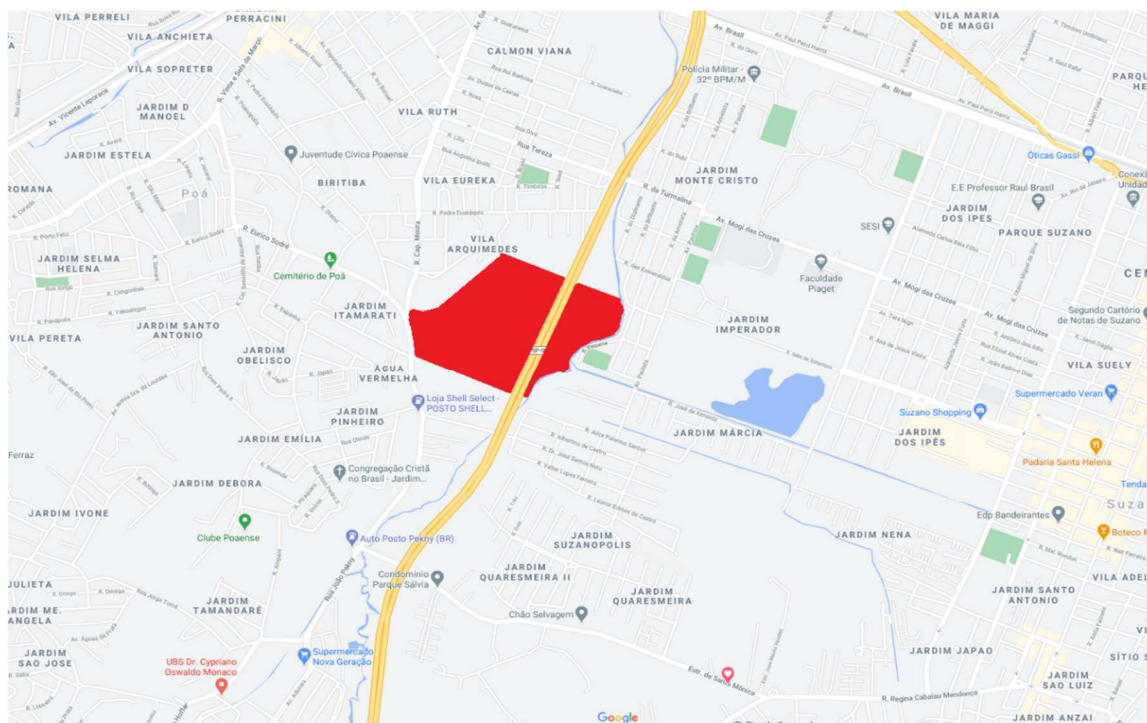
## II - VISTORIA

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua João Penky, s/nº**, **Jardim Itamarati**.

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







## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

**ZONA:** Zona Especial de Interesse Industrial - ZEII

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 43.214-44-58-0372-00-000-1

## 2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo.

### 2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente industrial.

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

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante 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.

### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas Especiais de Interesse Industrial são as áreas classificadas pela legislação municipal vigente como zonas IIIA e IIIB e por legislação Estadual como ZUPI (Zona de Uso Predominantemente Industrial) e ZUC (zona de Uso Controlado), exceto as porções territoriais destas sobrepostas pelo Cinturão Meândrico da várzea do Rio Tietê. São objetivos das ZEII's o desenvolvimento de políticas de incentivo a atividades industriais compatíveis com as legislações estadual e federal, em especial a Lei 1.563/78 que proíbe a instalação de indústrias poluentes em estâncias hidrominerais, climáticas e balneárias, na forma da lei municipal específica.



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.2 - DO IMÓVEL

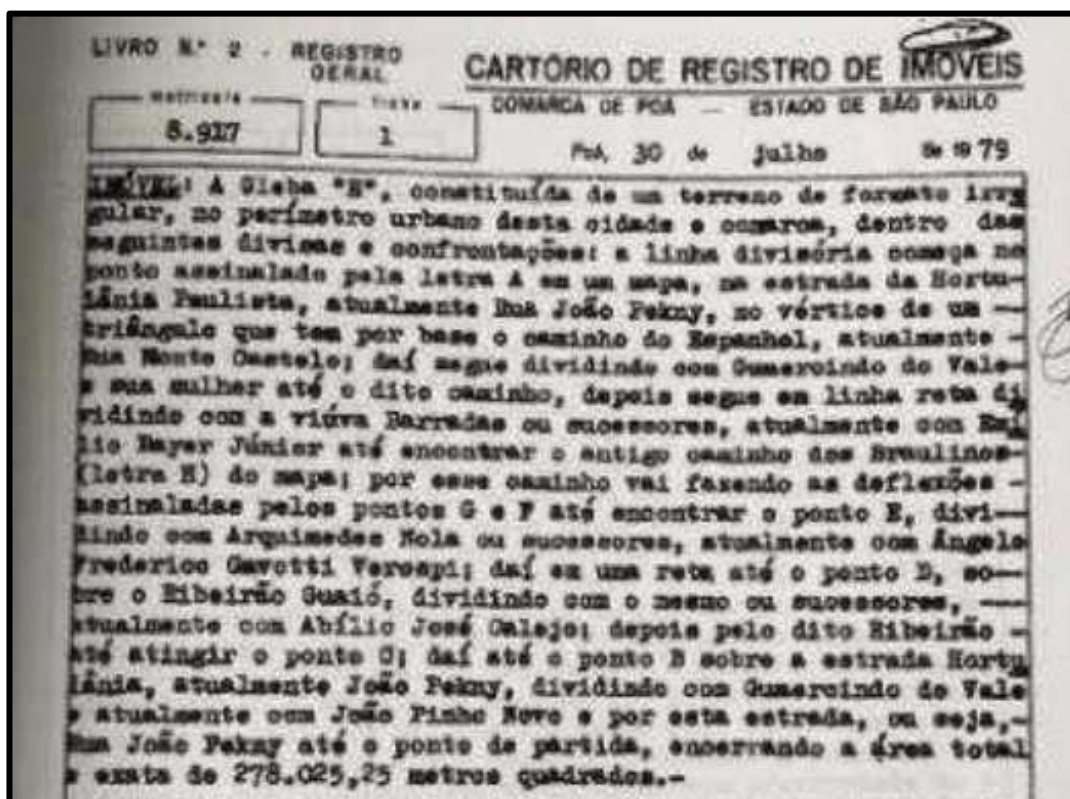
### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano.

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes dimensões:



Área Total: 278.026,25 m<sup>2</sup>;

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Poá, matriculado sob nº 8.917.



Após analisar os documentos acostados aos Autos, o Perito constatou que foram desapropriados 41.382,18 m<sup>2</sup> de área de terreno pertencentes ao imóvel avaliando, de acordo com Ação de Desapropriado, Autos nº 0009471-32.2011.8.26.0462, em curso na 2ª Vara Cível - Comarca de Poá - SP, para implementação da Rodovia SP-021, sendo a área remanescente de:

**Área Remanescente:** 236.643,07 m<sup>2</sup>.

Por essa razão, será considerada nos cálculos avaliatórios somente a área remanescente de 236.643,07 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 - 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, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:



PLANTA DA ÁREA REMANESCENTE.

## 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.

## FOTO 03



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



**VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL PRÓXIMO A DELIMITAÇÃO DO LADO DIREITO.**

## FOTO 04



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



**VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL PRÓXIMO A DELIMITAÇÃO DO LADO  
ESQUERDO.**



## FOTO 05



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



**VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## FOTO 06



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



VISTA DO IMÓVEL.



## FOTO 07



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



**VISTA DA ENTRADA PARA ÁREA OCUPADA DO IMÓVEL DA PRESENTE  
AÇÃO.**



## FOTO 08



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



**VISTA DA ÁREA OCUPADA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.**

## FOTO 09



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



**VISTA DO CAMPO DE FUTEBOL DA ÁREA OCUPADA DO IMÓVEL DA  
PRESENTE AÇÃO.**



## FOTO 10



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



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.



## FOTO 11



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



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO TERRENO.

## FOTO 12



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



VISTA DO IMÓVEL.

## III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 3.1 - TERRENO

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

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

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

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



Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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.

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )	Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>e</sub>							C <sub>a</sub>	
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>											P <sub>ma</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				
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200-4.000 (1*)				

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	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência característico do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo (m <sup>2</sup> )		
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>			P <sub>ma</sub>	"p"				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3.3 dentro do intervalo	C <sub>a</sub>	100		80 - 300
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3.3 dentro do intervalo	C <sub>e</sub>	200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3.3 dentro do intervalo	C <sub>a</sub>	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
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	C <sub>e</sub>	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".

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

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

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

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

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

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

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

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

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 à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:



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.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

## 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:

$$qmf = R\$ 245,09/m^2 - \text{Data Base: Março/2.021}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 245,09/m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e cinco reais e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/03/2021 às 10:57, sob o número WJMJ21403214174. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0939241-89.1996.8.26.0100 e código KeBN5Hbb.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : POA - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 26/02/2021
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Dom Pedro II		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 4171	BAIRRO : Jardim Itamarati	CIDADE : POA - 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:	25.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,35	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 6.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Conquista Imóveis		
CONTATO :	Corretor		TELEFONE : (11)-35938177
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-0,26	VALOR UNITÁRIO :	234,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	231,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9907
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,25				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : POA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Dom Pedro II		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: AR0062	BAIRRO : Jardim Itamarati	CIDADE : POA - 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:	216.905,00	TESTADA - (cf) m	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 43.576.237,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Catita Imóveis		
CONTATO :	Corretor		TELEFONE : (11)-26726800
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-0,03	VALOR UNITÁRIO : 180,81
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 253,03
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,3994
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0022
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,43			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : POA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Dom Pedro II		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: TE0219	BAIRRO : Jardim Itamarati	CIDADE : POA - 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:	28.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	280,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,33	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 8.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Concept Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-47481110	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-0,25	VALOR UNITÁRIO :	257,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	193,34
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7519
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9990
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 4</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : POA - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2021		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Marcelino Brunetti			NÚMERO : 428		
COMP.: Ref.: TE0019	BAIRRO : Jardim Itamarati		CIDADE : POA - 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:	35.300,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe):	353,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,29	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\$): 13.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sr. Tarcisio		TELEFONE : (11)-38698333		
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-0,22	VALOR UNITÁRIO :	344,19
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	266,82
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7752
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : POA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Vicente Guida		NÚMERO : 399	
COMP.: Ref.: TE0005	BAIRRO : Jardim Itamarati	CIDADE : POA - 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:	2.540,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 127,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,80	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\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Corretor		
CONTATO :	Sr. Mauricio	TELEFONE : (11)-43897841	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-0,44	VALOR UNITÁRIO :	460,63
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	280,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6082
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 :	0,05				

## Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Poá - Jardim Itamarati - Rua João Penky

DATA: 26/02/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - 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	200,00
<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

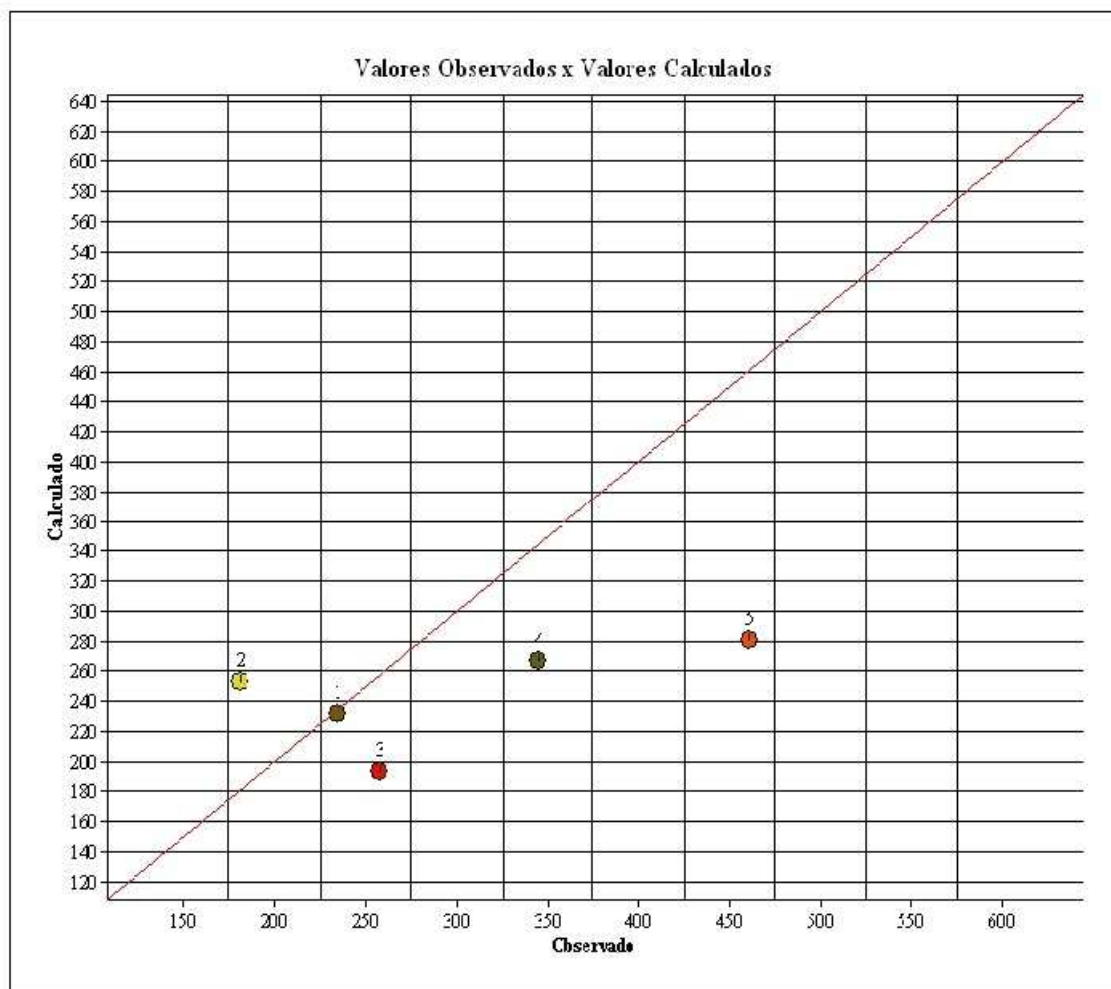
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Dom Pedro II ,s/nº	234,00	231,83	0,9907	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Dom Pedro II ,s/nº	180,81	253,03	1,3994	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Dom Pedro II ,s/nº	257,14	193,34	0,7519	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Marcelino Brunetti ,428	344,19	266,82	0,7752	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Vicente Guida ,399	460,63	280,15	0,6082	0,9991



### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	234,00	231,83
2	180,81	253,03
3	257,14	193,34
4	344,19	266,82
5	460,63	280,15

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua João Penky s/nº Jardim Itamarati SAO PAULO - SP

Data : 26/02/2021

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Modalidade : Venda

Área m² : 278.026,25

### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 295,36  
Desvio Padrão : 109,60  
- 30% : 206,75  
+ 30% : 383,96

Coefficiente de Variação : 37,1100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 245,09  
Desvio Padrão : 34,00  
- 30% : 171,56  
+ 30% : 318,61

Coefficiente de Variação : 13,8700

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 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\$): 245,09

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 221,78

INTERVALO MÍNIMO : 170,13

INTERVALO MÁXIMO : 268,40

INTERVALO MÁXIMO : 320,05

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

## 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;

$A_t = 236.643,07 \text{ m}^2$ ;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 245,09 /m<sup>2</sup>;

$F_p = 188,70 \text{ m}$ ;

$P_e = 1.254,07 \text{ m}$ ;

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times A_t / \{1 + [(F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{fm} - 1) + (F_a - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 245,09 /\text{m}^2 \times 236.643,07 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,1207 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 57.998.850,03$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 58.000.000,00}$$

**(Cinquenta e oito milhões de reais)**

**Data Base: Março/2021**



## V- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, localizado na **Rua João Penky, s/nº, Jardim Itamarati, Cidade de Poá, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 8.917, no Primeiro CRI de Poá, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE COMABEM ALIMENTAÇÃO LTDA., em curso da 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP, AUTOS Nº 0939241-89.1996.8.26.0100 (0856/17); é de:**

### VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 58.000.000,00**

**(Cinquenta e oito milhões de reais)**

**Data Base: Março / 2021**

## VI- ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 43 (quarenta e três) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Março de 2.021.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**