

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 7ª. VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP

AUTOS Nº 0035969-56.2012.8.26.0002 (1793/12)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida
por CARMEN LÚCIA VAC, em face de MARIA APARECIDA MARQUES
CORTONEZE, tendo entregado seu LAUDO em Cartório vem,
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne
mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a
realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos
honorários periciais, já reservados, conforme ofício de fls. 125, em crédito
na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação
DPE -SP - Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 18 de Junho de 2.013.

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

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 7ª. VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP

AUTOS Nº 0035969-56.2012.8.26.0002 (1793/12)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida
por CARMEN LÚCIA VAC, em face de MARIA APARECIDA MARQUES
CORTONEZE, 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 expresso em resumo a seguir, para o imóvel
localizado na Rua Dona Layr Costa Rêgo nº 255 (Rua Alayr Costa Rego,
antigo nº 12), Vila Sônia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 372, do Décimo Oitavo CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de Junho de 2.013.



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

RESUMO

<p>VALOR DO IMÓVEL R\$ 785.000,00 (Setecentos e oitenta e cinco mil reais)</p> <p>VALOR DE 50% DO IMÓVEL R\$ 392.500,00 (Trezentos e noventa e dois mil e quinhentos reais)</p> <p>Junho / 2.013</p>



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Dona Layr Costa Rêgo, nº 255 (Rua Alayr Costa Rego, antigo nº 12), Vila Sônia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 372, do Décimo Oitavo CRI de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA TAQUE TAGUCHI, liberado nos autos em 17/04/2019 às 15:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035969-56.2012.8.26.0002 e código 9167F66.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.680/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Termo de Arresto e Depósito, fl. 108, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação de 50% do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por CARMEN LÚCIA VAC, em face de MARIA APARECIDA MARQUES CORTONEZE, em curso na 7a. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS N° 0035969-56.2012.8.26.0002 (1793/12):

Rua Dona Layr Costa Rêgo, n° 255 (Rua Alayr Costa Rego, antigo n° 12),
Vila Sônia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob
n° 372, do Décimo Oitavo CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

A realização da vistoria foi acompanhada pelo Sr. Geraldo, locatário do imóvel, objeto da presente ação.

Consta como endereço do imóvel avaliando, registrado na matrícula de nº 372, do Décimo Oitavo CRI de São Paulo (fl. 121), a Rua Alayr Costa Rego nº 12, porém, na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, obtida junto a Municipalidade da Capital, o logradouro é descrito como Rua Dona Layr Costa Rego, nº 255, endereço este confirmado no momento da diligência e utilizado no presente Laudo.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Dona Layr Costa Rêgo, nº 255, no quarteirão completado pelas vias: Avenida Junta Mizumoto, Avenida Ministro Laudo Ferreira de Camargo e Rua Salvador Risoleu.

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: BT ZM-1

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 101.180.0002-1

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 101.180.0002-1
Nome do(s) contribuinte(s)	: PEDRO CORTONEZE
CNPJ/CPF	: 19.717.278-49 MARIA DA APPARECIDA MARQUES CORTONEZE 148.865.168-07
Local do Imóvel	: R DONA LAYR COSTA REGO , 255
CEP	: 05537-010
Codlog	: 11660-2
Área do Terreno (m ²)	: 300
Testada(m)	: 10,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 103
Ano da Construção	: 1982
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 214.695,00
Uso do Imóvel	: 42 - IMÓVEL DE USO MISTO (PREDOMINANCIA NAO RESIDENCIAL)
Data de Emissão	: 15/05/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - 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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante no "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 às Avenidas Junta Mizumoto e Ministro Laudo Ferreira de Camargo.

2.1.5.- 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 porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, sendo zonas mistas de densidades demográfica e construtiva baixas, com coeficientes de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico e máximo iguais a 1,0, ou seja, "BT ZM-1".

Walmir Pereira Modotti

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, no nível da via:

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco:

Formato: Regular.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 10,00 m;

Fundos: 10,00 m;

Lateral Esquerda: 30,00 m;

Lateral Direita: 30,00 m;

Área: 300,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Oitavo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 372.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas benfeitorias com características de uso misto, encerrando a área total construída de 103,00 m².

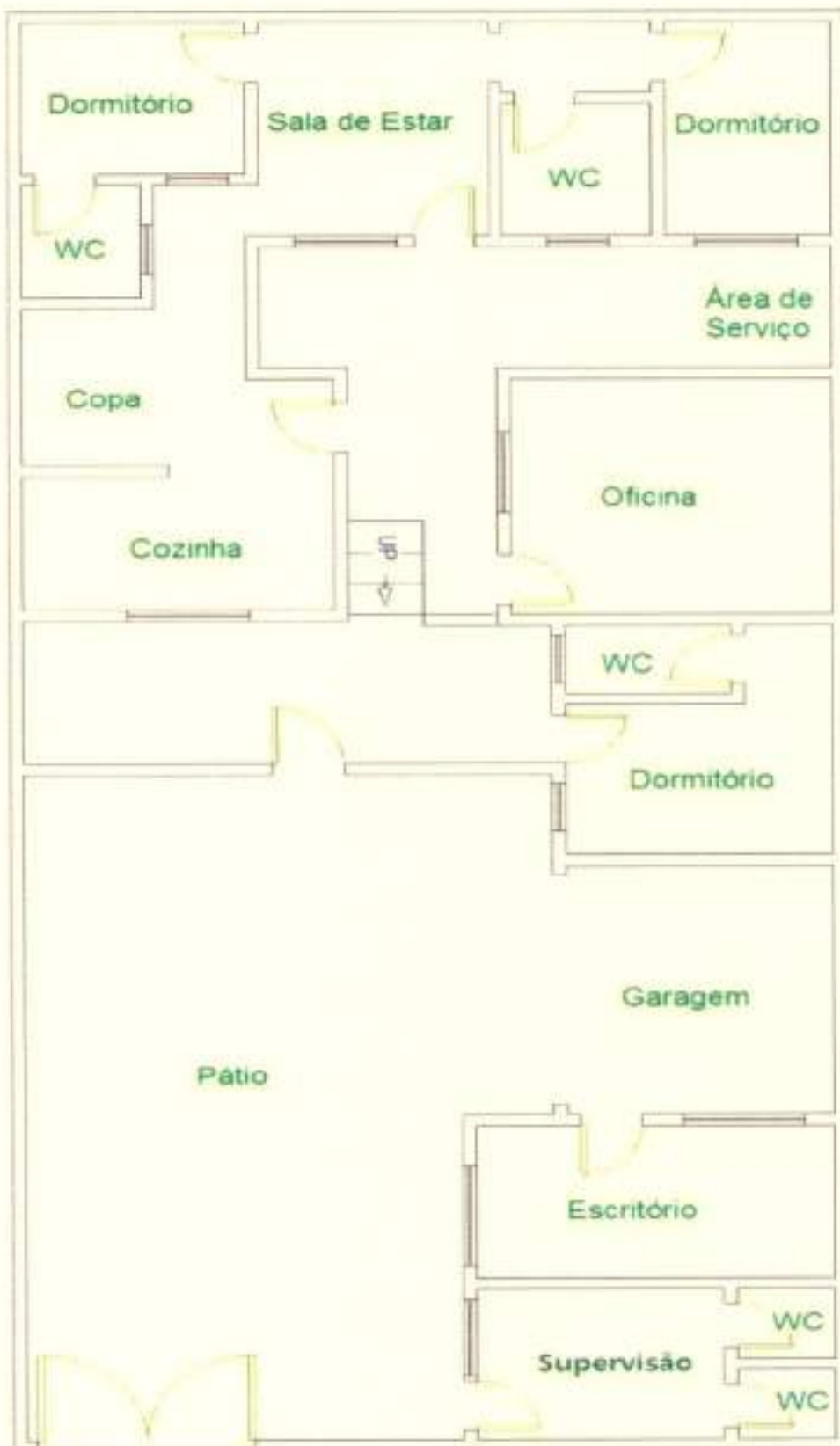
O imóvel possui cinco cômodos, sendo 3 (três) dormitórios, sala de estar, escritório, Oficina, sala da supervisão, pátio, copa, cozinha, área de serviço e 5 (cinco) banheiros.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA TAQUE TAGUCHI, liberado nos autos em 17/04/2019 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035969-56.2012.8.26.0002 e código 9167F66.

Walmir Pereira Modotti

fls. 149

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO DA VIA.

149

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DO PORTÃO DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Estuque.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Aço com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DA SALA DE SUPERVISÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Estuque.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

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



VISTA DO BANHEIRO DA SALA DE SUPERVISÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Estuque.
PORTA(S): Madeira.
 Pivotante (abrir).
JANELA(S): Aço com vidro.
 Corrediça/Basculante.

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



VISTA DO ESCRITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

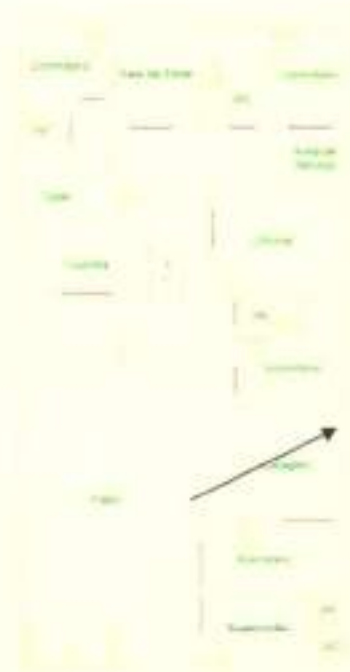
FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.



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



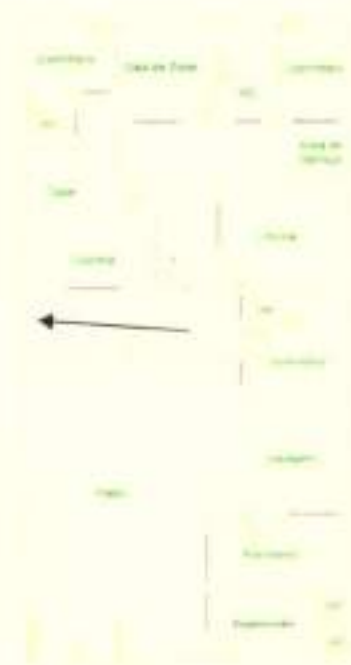
VISTA DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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



VISTA DO QUINTAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

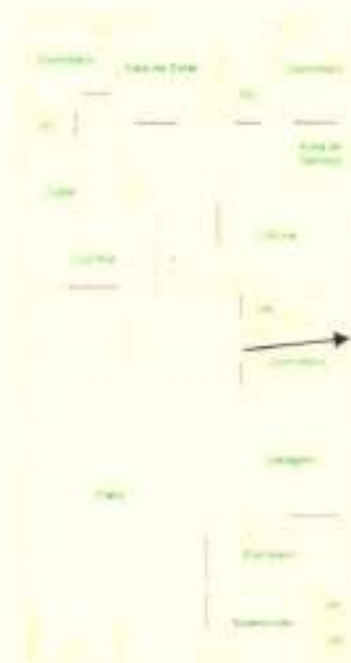
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Aço com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

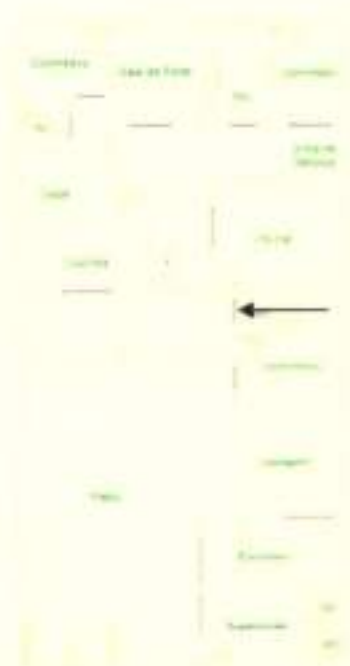
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

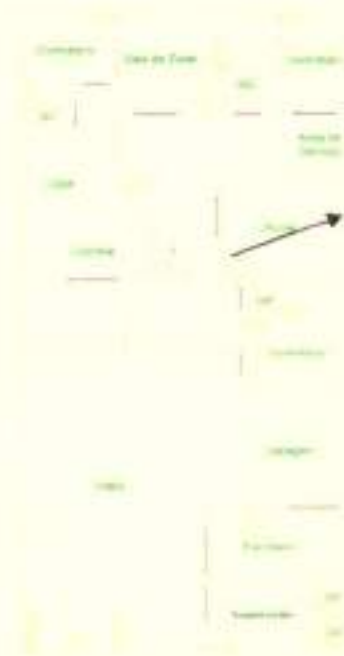
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Contra piso.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Madeira.
 Pivotante (abrir).
JANELA(S): Aço com vidro.
 Basculante.

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



VISTA DA OFICINA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Estuque.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Aço com vidro.
Corredija.

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



VISTA DA COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

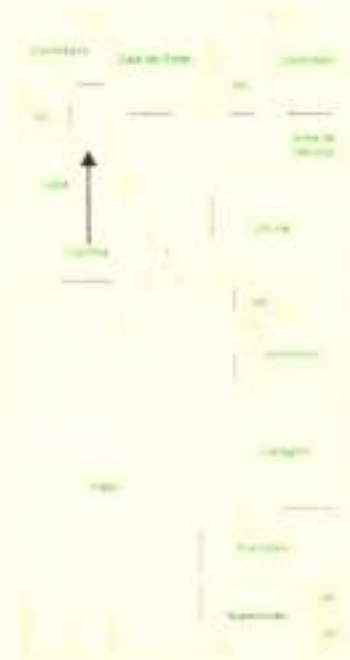
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Estuque.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA COPA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Estuque.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Estuque.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Estuque.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DESCOBERTA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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 super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, 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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Intervalo característico de áreas	Área de referência do Lote	Intervalo de áreas	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							Expoente do Fator Frente
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	F_r	P_{m1}	P_{m2}	"F"	"P"	C_s	C_a			
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.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	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.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0.15	0.50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)										
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-			1.10		2000	$\geq 800 (1)^*$	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.
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		1.10	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500	
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			1.05		2500	1.200 - 4.000	1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m ² até um limite superior indefinido.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Zonas de uso comercial ou de serviços	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			Área de referência	Intervalo de áreas			
	F _r	P _m	P _{ma}	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _z	C _a	(m ²)	(m ²)	
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	ZONA									
	7ª Zona Comercial Padrão Popular									
	5	10	30	0.20	0.50	1.10	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	1.10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
9ª Zona Comercial Padrão Alto										
	15	20	60	0.15	0.50	1.05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	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 Armazéns										
	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	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

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

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 fórmula prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.380/D

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 até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10 %	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	0,90
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias, e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8 - LUXO	Acima	2,89			
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - LUXO	ACIMA	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5- FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- LUXO	ACIMA	3,61			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
2.2.3.- MÉDIO		0,972	1,326	1,680		
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2.- MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d, relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 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 obtendo-se 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 resultou em:

$$qmf = R\$ 2.866,79/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.866,79/m² (dois mil, oitocentos e sessenta e seis reais e setenta e nove 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: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/05/2013
SETOR: 101 QUADRA: 167 ÍNDICE DO LOCAL: 465 (I) CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dona Layr Costa Flego NÚMERO: 320
COMP.: BARRIO: Val Sônis CIDADE: SAO PAULO - 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 (An m²): 135,00 TESTADA - (cm m): 5,00 PROF. EDIV. (Po): 27,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESCRIMA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 300,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 0,800 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (ka): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.074,53
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 287.525,76 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00
MOBILIARIA: ME-Ventura
CONTATO: Sr. Pedro TELEFONE: (11)2719-1855
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPESP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Rec:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	3.215,38
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3.287,41
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0162
FRETES MÚLTIPLOS Ca:	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 Ff:	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 2

NÚMERO DA RECURSA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA RECURSA: 17/05/2013
SETOR: 101 QUADRA: 152 ÍNDICE DO LOCAL: 405,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gerentes Lunardi Nº: 236
COMP: BAIRRO: Vila Sônia CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_{ti}) m²: 405,00 TESTADA - (cm) m: 10,00 PROF. EQUIV. (P_{eq}): 43,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESCURVA: Não
TOPOGRAFIA: em declive até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 300,00 MF
PADRÃO CONSTR: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 0,854 IMOBILIZADA: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (d): 0,437 CUSTO BASE (R\$): 1.074,20
VAGAS: 0 PAVIMENTOS (D)
VALOR CALCULADO (R\$): 92.129,26 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 900.000,00
IMOBILIÁRIA: F. Diriz
CONTATO: Sra. Mir TELEFONE: (11)2579-4079
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPES-SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO P _{loc} :	-0,01 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.741,71
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.526,44
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,8764
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9899
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	-0,22 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,11	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/06/2013
SETOR: 101 QUADRA: 185 ÍNDICE DO LOCAL: 485 (II) CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Geremes Lunardi Nº: 190
COMP.: BARRIO: Val Sônia CIDADE: SÃO PAULO - 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 (An m²): 200,00 TESTADA (cm m): 10,00 PROF. EXIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESCURVA: Não
TOPOGRAFIA: em declive até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 190,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 0,854 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,437 CUSTO BASE (R\$): 1.074,83
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 55.277,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferec VALOR DO IMÓVEL (R\$): 525.000,00
BRODELIÁRIA: Retorno Irregular
CONTATO: Gra Terza TELEFONE: (11) 2101-0000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPES/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.131,11
TESTADA (T): 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.190,72
PROFUNDIDADE (P): 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0280
FRENTES MÚLTIPLAS (Ce): 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9099
CONSISTÊNCIA (Co): 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (Ca): -0,09	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (T): 0,11		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/08/2013
SETOR: 101 QUADRA: 102 ÍNDICE DO LOCAL: 4EB00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rino Selgado NÚMERO: 104
COMPL: BARRIO: Vila Sônia CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GAS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) (m²): 130,00 TESTADA (cm) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 0,880 IMAGEM REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (ik): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 1.074,50
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 294.205,20 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 795.000,00
MOBILIÁRIA: Móveis Imóveis
CONTATO: Sr. David TELEFONE: (11)3732-2800
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE-SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ploc: 0,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.839,01
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.778,81
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0401
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: 0,01	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Pt: 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: SAO PAULO- SP- 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/06/2013
SETOR: 101 QUADRA: 187 ÍNDICE DO LOCAL: 402(0) CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rino Salgado NÚMERO: 180
COMPL: BARRIO: Vila Sônia CIDADE: SAO PAULO- 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 (m²): 150,00 TESTADA (cm m): 12,00 PROF. EQUIV. (Pm): 12,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESCURVA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 180,00 MF
PADRÃO CONSTR: casa módo CONSERVAÇÃO: c- regular
COEF. PADRÃO: 0,993 EDADE REAL (20) anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.074,50
VAGAS: 0 PAVIMENTOS (P)
VALOR CALCULADO (R\$): 180.756,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Creta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 000.000,00
MOBILIÁRIA: Planta Imóvel
CONTATO: Gra. Rose TELEFONE: (11)2714-8900
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPESP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec:	-0,01 FT ADICIONAL 01:	0,00 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 AVULANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	-0,04 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 - Vila Sônia - Rua Dona Layr Costa Régio

DATA: 17/05/2013

FATOR OFERTA TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A/Mn
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	499,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Dona Layr Costa Régio, 308	3.215,36	3.267,41	1,0162	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Geremias Lunardi, 206	1.741,71	1.526,44	0,8764	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Geremias Lunardi, 198	2.131,11	2.190,72	1,0280	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Pinó Saigado, 184	3.633,01	3.778,81	1,0401	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Pinó Saigado, 198	3.728,30	3.570,59	0,9577	0,9999

GRÁFICO DE DISPERSÃO

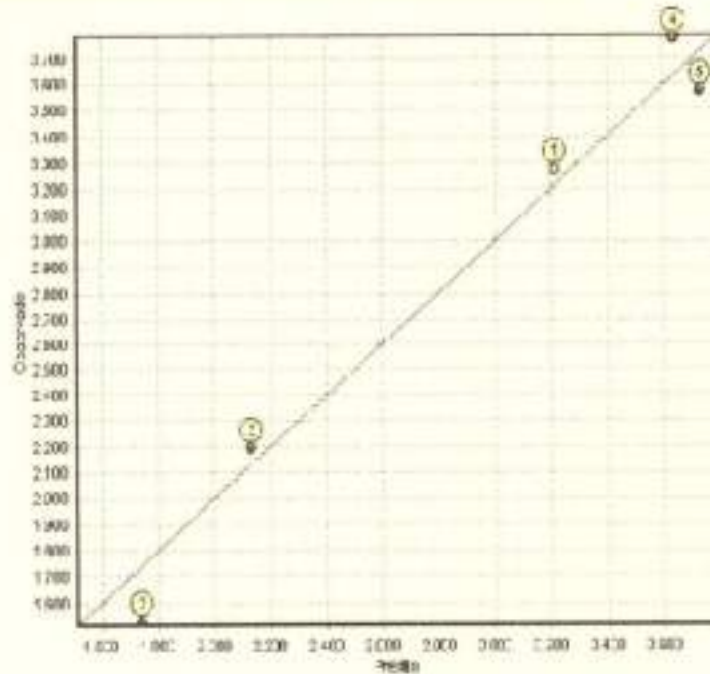
Núm.	X	Y
1	3.215,36	2.866,77
2	1.741,71	2.866,91
3	2.131,11	2.866,76
4	3.633,01	2.866,75
5	3.728,30	2.866,83

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.889,90
Desvio Padrão : 902,10
-30% : 2.022,93
+30% : 3.756,87

Coefficiente de Variação : 31,2200

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.866,79
Desvio Padrão : 967,11
-30% : 2.006,76
+30% : 3.726,83

Coefficiente de Variação : 33,7300

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú
Modalidade: Venda
Data: 17/06/2013
Local: Rua Dona Layr Costa Rêgo, nº295, Via Sônia
Cliente: Eng. Walmir Modotti
Área m²: 300,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.866,79

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testado: 0,0000
Profundidade: 0,0000
Frentes Múltiplas: 0,0000
Fator Área: 0,1606

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.796,90
INTERVALO MÁXIMO: 4.033,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.203,76
INTERVALO MÁXIMO: 3.529,82

GRAU DE PRECISÃO

II

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 = 300,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2866,79/m²;

Fp = 10,00 m;

Pe = 30,00 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

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

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

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos referenciados fatores utilizados são mostrados a seguir.

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 0,83938;

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:

$$VT = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT = R\$ 2.866,79 /m^2 \times 300,00 m^2 \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 0,83938 - 3,00)$$

$$\underline{VT = R\$ 721.896,42}$$

(Setecentos e vinte e um mil, oitocentos e noventa e seis reais e quarenta e dois centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 126.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,2667 x R8-N;

$$V_u = 1,2667 \times R\$ 1.074,53/m^2 = R\$ 1.361,16/m^2;$$

Área Construída: 103,00 m²;

Idade Estimada: 32 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.680/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 103,00 \text{ m}^2;$

$Vu = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1361,16/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 32 \text{ anos};$

$Ie = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos importantes;

$K = 0,315.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 103,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.361,16/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,315 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 63.369,96}$$

(Sessenta e três mil, trezentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 126.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 721.896,42 + R\$ 63.369,96$$

$$VI = R\$ 785.266,37$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 785.000,00}$$

(Setecentos e oitenta e cinco mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Dona Layr Costa Rêgo, nº 255 (Rua Alayr Costa Rego, antigo nº 12), Vila Sônia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 372, do Décimo Oitavo CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por CARMEN LÚCIA VAC, em face de MARIA APARECIDA MARQUES CORTONEZE, em curso na 7ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0035969-56.2012.8.26.0002 (1793/12), é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 785.000,00

(Setecentos e oitenta e cinco mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 392.500,00

(Trezentos e noventa e dois mil e quinhentos reais)

Junho / 2.013

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

VI - ENCERRAMENTO:

Consta o presente **LAUDO** de 60 (sessenta) 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.

São Paulo, 18 de Junho de 2.013.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D