

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 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 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA
CAPITAL - SP.**

AUTOS Nº 0008696-46.2019.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PENHA**, em face de **LEONARDO ALBERTO RAMOS FETEIRA**, 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 para o imóvel situado na **Rua Ângelo Stefanini, nº 200 (Lote 01 da Quadra 90), Jardim das Oliveiras, São Paulo - SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de abril de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 72.232, no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo -
SP

Rua Ângelo Stefanini, nº 200 (Lote 01 da Quadra 90), Jardim das
Oliveiras, São Paulo - SP.

R\$ 767.000,00

(setecentos e sessenta e sete mil reais)

MARÇO / 2022

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E MATRÍCULA DO IMÓVEL

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PENHA**, em face de **LEONARDO ALBERTO RAMOS FETEIRA**:

Um terreno, situado na Rua Piramutaba (antiga Rua 44) esquina da Rua Ângelo Stefanini (antiga Rua 39), lote 01 da quadra 90 do Jardim das Oliveiras, Bairro das Três Pontes, em Itaim, Distrito de São Miguel Paulista, medindo 18,00 metros de frente, mais 3,50m em chanfrado na esquina formada com a Rua Ângelo Stefanini (antiga Rua 39), 27,00m ao longo da Rua Ângelo Stefanini (antiga Rua 39), 25,00m do lado que confronta com o lote nº 2, e 5,00m do lado que confronta com o lote 49; encerrando a área de 359,44m².

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário deparou-se com o mesmo fechado.

Desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter".

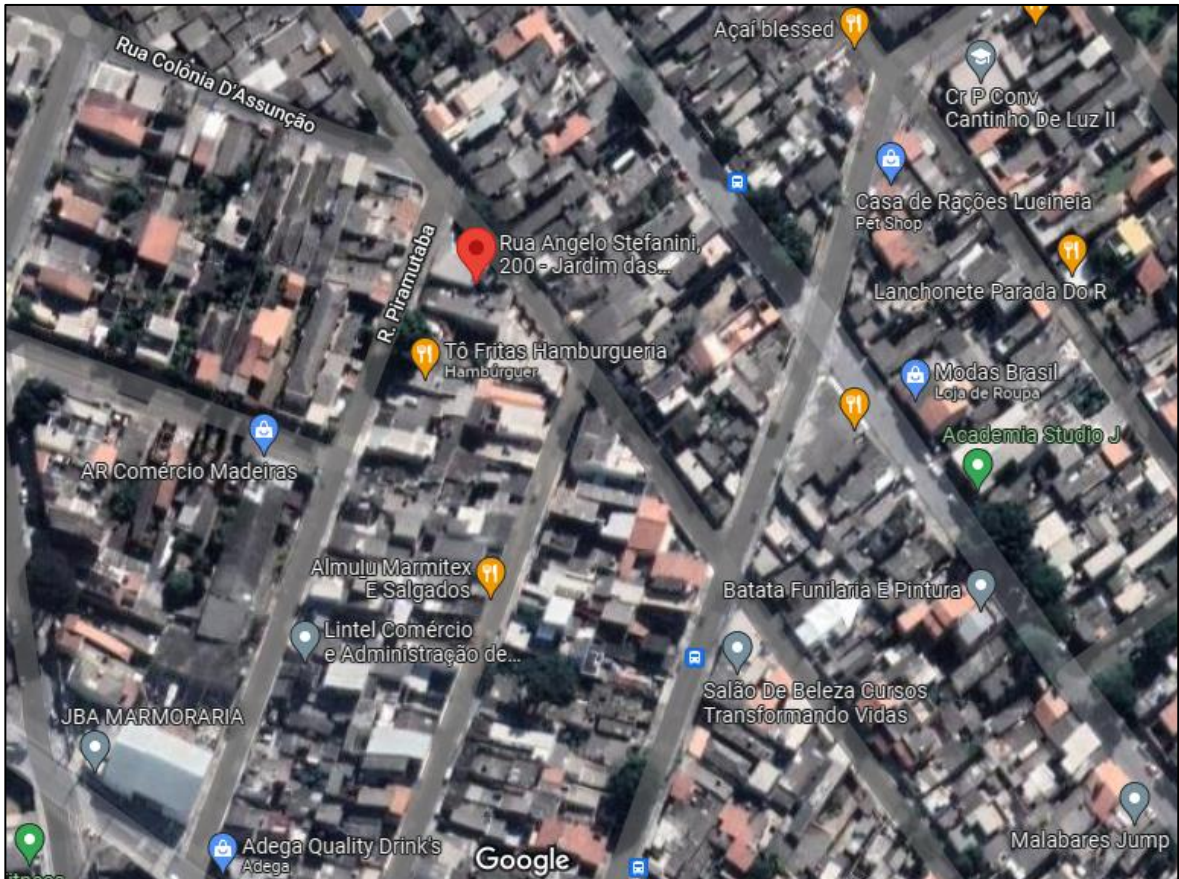
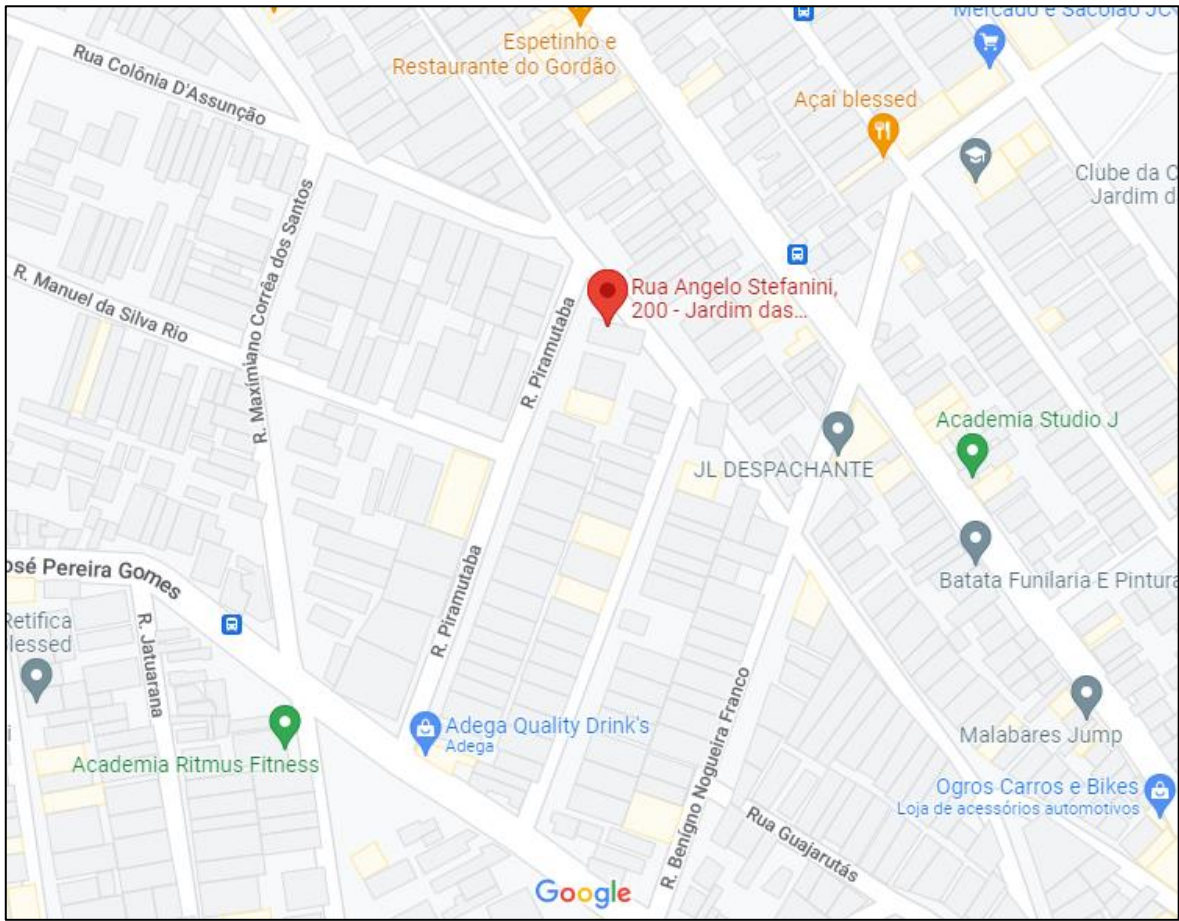
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Ângelo Stefanini, nº 200 (Lote 01 da Quadra 90), Jardim das Oliveiras, São Paulo - SP.

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:

Avaliações e Perícias de Engenharia



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

FOTOS 02/03



RUA ÂNGELO STEFANINI,

NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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:

Rua Ângelo Stefanini, nº 200, Jardim das Oliveiras,
São Paulo - SP:

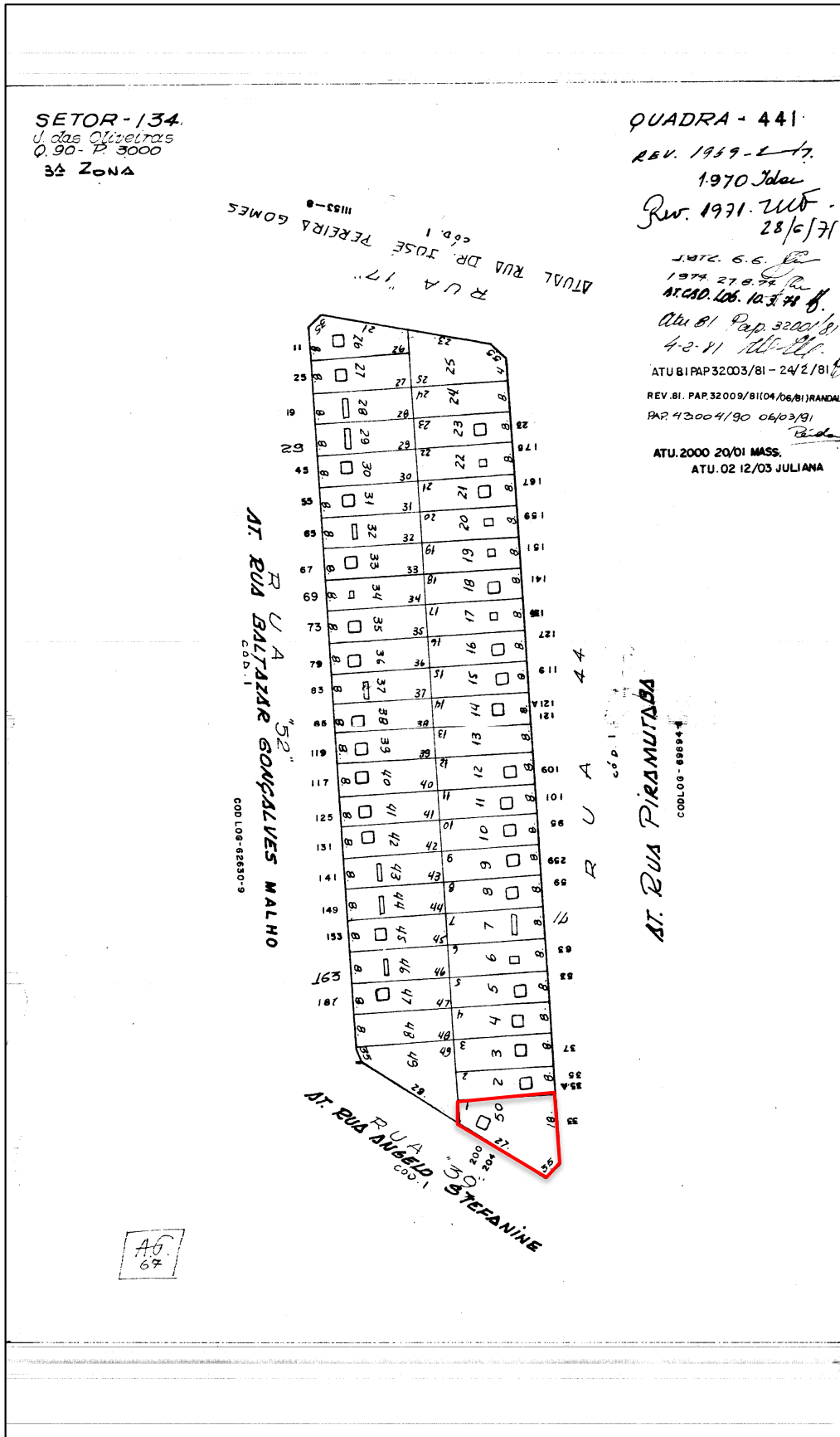
ZONA:	ZM
SETOR:	134
QUADRA:	441
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	134.441.0050-6
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 329,13 / 2019

A Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e Planta da Quadra Fiscal, obtidas na Prefeitura Municipal de São Paulo, são mostradas a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 134.441.0050-6			
Local do Imóvel: R ANGELO STEFANINI, 200 - 33 204 JD. DAS OLIVEIRAS CEP 08111-410 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANGELO STEFANINI, 200 - 33 204 JD. DAS OLIVEIRAS CEP 08111-410			
Contribuinte(s): CPF 701.798.248-72 HERMILIO PAES VIAJANTE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	360	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	360		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	541,00		
- da construção:	1.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	203.246,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	145.238,00		
Base de cálculo do IPTU:	348.484,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/06/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	29/03/2022		
Número do Documento:	2.2022.003075131-2		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

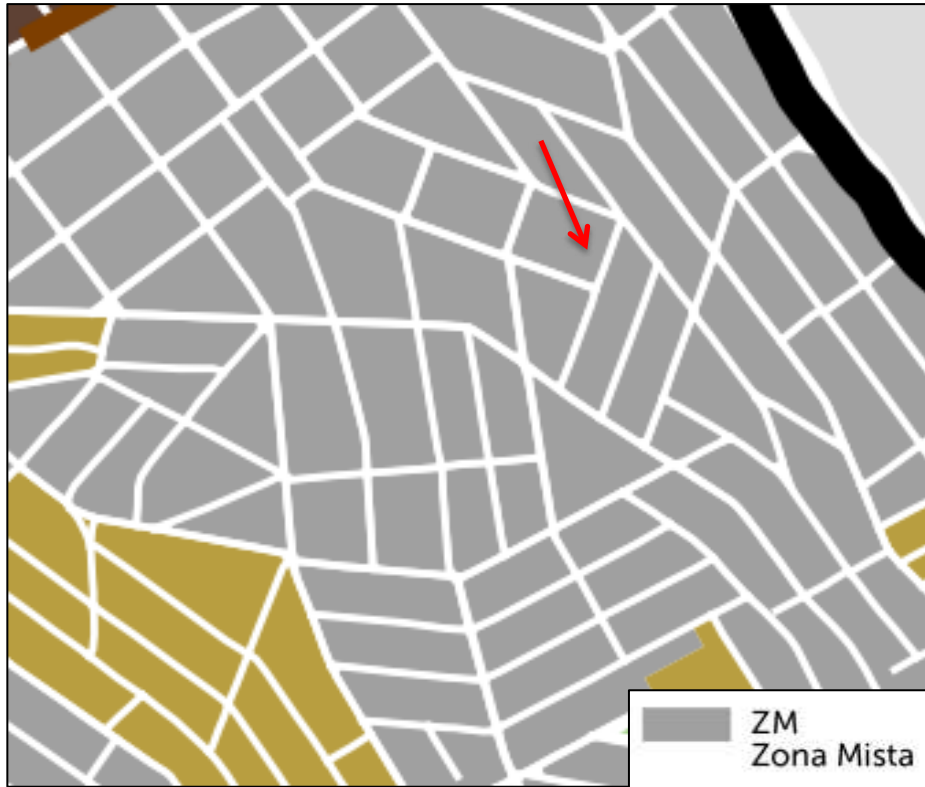
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a "ZM" - Zonas Mistas, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro ZA - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais				
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros				
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMISa	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
			ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-3		0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS-4		NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais/comerciais térreos e assobradados.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Marechal Tito e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Aclive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 18,00 m;
Profundidade equivalente: 19,96 m;
Área: 359,44 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificado uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída estimada de 250,00 m², e idade física de 31 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples".

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 04/05

RUA ÂNGELO STEFANINI, Nº 200



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL E ASPECTOS DO IMÓVEL.

FOTOS 06/07

RUA ÂNGELO STEFANINI, Nº 200



ASPECTOS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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.

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:

$$VT = AT \times Vu$$

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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimava 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Intervalo característico de áreas, (m ²)	Observações gerais	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo de áreas, (m ²)	
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	C _a	C _s								
	F _r	P _{mi}											P _{ma}
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	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	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3		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.			
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-		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.			
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200-4.000 (1')				

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas Industriais ou Galpões

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da 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".

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

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

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

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

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

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

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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		

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.

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		

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 regiões.

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

3.1.1 - 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 vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-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:

$$Vu = R\$ 813,63/m^2$$

(oitocentos e treze reais e sessenta e três centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

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

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 H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

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	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - FINO	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - LUXO	ACIMA	4,843		
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 - FINO	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 - LUXO	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
	2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3.- MÉDIO	1,368	1,659	1,871	
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1- SIMPLES	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2.- MÉDIO	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,333	0,486	0,639	

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:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 de 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 feitas 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.

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às 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 Evolutivo, 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, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 359,44 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 813,63/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 359,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 813,63/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 292.451,17}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 293.000,00}$$

(duzentos e noventa e três mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 813,63/m² (oitocentos e treze reais e sessenta e três centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/03/2022
SETOR : 133 QUADRA : 86 ÍNDICE DO LOCAL : 377,77 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Simão Gonçalves NÚMERO : 60
COMP. : BAIRO : Itaim Paulista 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 (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 365.842,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS


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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imóveis Mancini
CONTATO : Denise Medeiros TELEFONE : (11)-20310840
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 516,63
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 424,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8212
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



GeoAvaliaoPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	1
DATA DA PESQUISA :	14/03/2022		
SETOR :	133	QUADRA :	B6
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/03/2022
 SETOR : 134 QUADRA : 267 ÍNDICE DO LOCAL : 338,44 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Canal de Tutóia NÚMERO : 81
 COMP. : BAIRRO : Itaim Paulista 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 (Ar) m²: 286,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS



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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : RAMSES HENRIQUE MARTINEZ TELEFONE : (11)-975292791
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0.03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0.02	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 : 1.101,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 995,23
		VARIAÇÃO : 0,9036
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	2
DATA DA PESQUISA :	31/03/2022		
SETOR :	134	QUADRA :	267
CHAVE GEGRÁFICA :			








FOTO Nº 1


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/03/2022	
SETOR : 134	QUADRA : 210	ÍNDICE DO LOCAL : 365.35	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Cachoeira Alta		NÚMERO : 142	
COMP.:	BAIRRO : Itaim Paulista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (ct) m	12,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	250,00 M²
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$):	1.763,06
VALOR CALCULADO (R\$):	261.116,24	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	570.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA :	Corretor		
CONTATO :	Leonardo Di Nizo Lima		TELEFONE : (11)-29560011
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	-0,04	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 : 839,61	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 684,33	
		VARIAÇÃO : 0,8151	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	3
DATA DA PESQUISA :	14/03/2022		
SETOR :	134	QUADRA :	210
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/03/2022
SETOR : 134 QUADRA : 340 ÍNDICE DO LOCAL : 361,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cristóvão Aguiar Altero NÚMERO : 115
COMP. : BAIRO : Parque Santa Amélia 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 (Ar) m²: 312,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretora
CONTATO : Claudia Ikejima TELEFONE : (11)-28831115
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 : 1.038,46
		HOMOGENEIZAÇÃO : 894,31
		VARIAÇÃO : 0,8612
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	4
DATA DA PESQUISA :	14/03/2022		
SETOR :	134	QUADRA :	340
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/03/2022

SETOR : 134 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 260.82 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Terra Sem Males NÚMERO : 107

COMP. : BAIRRO : Itaim Paulista 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 (Ar) m²: 277,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,70

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



IMOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Robsom Gomes TELEFONE : (11)-25613160

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO


FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 909,75
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.102,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,2119
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	3
DATA DA PESQUISA :	14/03/2022		
SETOR :	134	QUADRA :	38
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO N° 1




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Jardim das Oliveiras I - Rua Ângela Stefanini **DATA:** 31/03/2022.

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:



ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES



FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	329,13
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	18,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

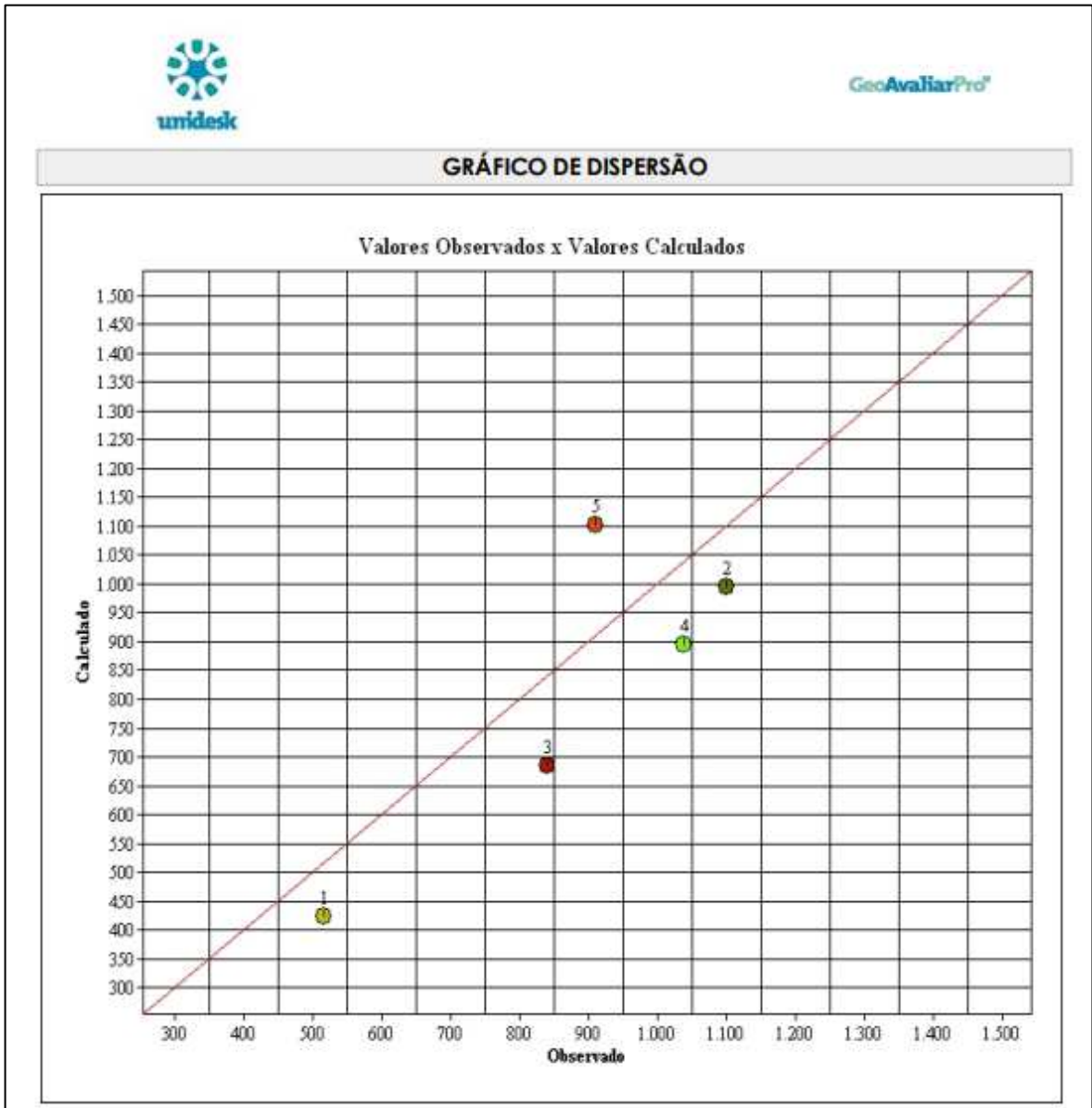
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Simão Gonçalves, 60	516,63	424,28	0,8212	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Canal de Tutóia, 81	1.101,40	995,23	0,9036	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Cachoeira Alta, 142	839,61	684,33	0,8151	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Cristóvão Aguiar Altero, 115	1.038,46	894,31	0,8612	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Terra Sem Males, 107	909,75	1.102,53	1,2119	1,0003

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	516,63	424,28
2	1.101,40	995,23
3	839,61	684,33
4	1.038,46	894,31
5	909,75	1.102,53





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Ângelo Stefanini 200 Jardim das Oliv eiras SAO PAULO - SP Data : 31/03/2022
 Cliente : Condomínio Shopping Center Penha
 Área m² : 359,44 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 881,17
 Desvio Padrão : 228,40
 - 30% : 616,82
 + 30% : 1.145,52

Coefficiente de Variação : 25,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 820,14
 Desvio Padrão : 269,75
 - 30% : 574,10
 + 30% : 1.066,18

Coefficiente de Variação : 32,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<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 rref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform rref a todos as caract dos dados rref 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\$): 820,14

TESTADA: 0,1100

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 813,63000

PROFUNDIDADE -0,1200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 292.452,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 635,21

INTERVALO MÍNIMO : 657,01

INTERVALO MÁXIMO : 1.005,07

INTERVALO MÁXIMO : 970,25

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 1.767,46/m^2 = R\$ 2.645,88/m^2$

Área Construída: 250,00 m²

Idade: 31 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 250,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.645,88/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 31 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,646.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.645,88/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,646 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 474.141,70}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 474.000,00$$

(quatrocentos e setenta e quatro mil reais)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT+VB**

$$VI = R\$ 293.000,00 + R\$ 474.000,00 = \underline{R\$ 767.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 767.000,00

(setecentos e sessenta e sete mil reais)

Válido para março de 2.022.

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PENHA**, em face de **LEONARDO ALBERTO RAMOS FETEIRA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 72.232, no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

Rua Ângelo Stefanini, nº 200 (Lote 01 da Quadra 90), Jardim das Oliveiras, São Paulo - SP.

R\$ 767.000,00

(setecentos e sessenta e sete mil reais)



MARÇO / 2022

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de 51 (cinquenta e uma) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

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 abril de 2.022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

A N E X O - I

AVISOS DE VISTORIA

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 22 de março de 2.022.

Prezado Dr. Cristiano Colepicolo / Dr. João Goulart / Dr. Aloísio Paes

Fone: (11) 3429-2300

E-mail: contato@gclaw.com.br / contencioso.shoppingpenha@gclaw.com.br /
paesramosadv@gmail.com

Ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0008696-46.2019.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França - Comarca da Capital - SP

Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: COND. SHOPPING CENTER PENHA X LEONARDO ALBERTO RAMOS FETEIRA

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 29 de março de 2.022, às 14:00 horas, no imóvel situado na Rua Ângelo Stefanini, nº 200, Jardim das Oliveiras, São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

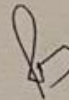
OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA E NOS FORNECER O TELEFONE DAS PARTES

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Modotti

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado em: terça-feira, 22 de março de 2022 14:56
Para: 'contato@gclaw.com.br'; 'contencioso.shoppingpenha@gclaw.com.br';
'paesramosadv@gmail.com'
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR CONFIRMAR RECEBIMENTO

São Paulo, 22 de março de 2.022.

Prezado Dr. Cristiano Colepicolo / Dr. João Goulart / Dr. Aloísio Paes

Fone: (11) 3429-2300

E-mail: contato@gclaw.com.br / contencioso.shoppingpenha@gclaw.com.br / paesramosadv@gmail.com

Ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0008696-46.2019.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França - Comarca da Capital - SP

Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: COND. SHOPPING CENTER PENHA X LEONARDO ALBERTO RAMOS FETEIRA

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 29 de março de 2.022, às 14:00 horas, no imóvel situado na Rua Ângelo Stefanini, nº 200, Jardim das Oliveiras, São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa.

Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA E NOS FORNECER O TELEFONE DAS PARTES

nte,

Atenciosame

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D