

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 de Softwares

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
1.ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP. (STA)

AUTOS N.º 002.95.184931 - 0 (2.548 / 1.995)

Leigo para o caso geral em 15 dias

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL, requerida por ÁLVARO ALVES FRANCISCO, em face de JOSEFA SOBRAL DA SILVA E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório, conforme demonstrativo a seguir.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de Fevereiro de 2011.

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

* MATRÍCULA DE N.º 128.092, DO 11.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.

- IMÓVEL SITUADO NA RUA PROFESSOR SAMUEL BARNSELY PESSOA, N.º 12 (LOTE 12, DA QUADRA 04), PARQUE ARARIBA, 29.º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, NESTA CAPITAL - SP.

VALOR DO IMÓVEL - R\$ 230.000,00

(duzentos e trinta mil reais)

- válido para fevereiro de 2.011 -

FOTO DE N.º 01



Vista da fachada do imóvel, tomada pela Rua Professor Samuel Barnsley Pessoa.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

Trata a presente dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL, requerida por ÁLVARO ALVES FRANCISCO, em face de JOSEFA SOBRAL DA SILVA E OUTROS, Autos de n.º 002.95.184931 - 0 (2.548 / 1.995), em curso na 1.ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo - SP.

O presente LAUDO tem por escopo determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

* MATRÍCULA DE N.º 128.092, DO 11.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.
- IMÓVEL SITUADO NA RUA PROFESSOR SAMUEL BARNESLEY PESSOA, N.º 12 (LOTE 12, DA QUADRA 04), PARQUE ARARIBA, 29.º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, NESTA CAPITAL - SP.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo nomeado como Perito Oficial do MM. Juízo, o Signatário deste.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam quesitos para o presente caso.

2 - VISTORIA:

2.1 - DO LOCAL:

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente Ação, situa-se na **Rua Professor Samuel Barnsley Pessoa, n.º 12 (LOTE 12, DA QUADRA 04), Parque Arariba, 29.ª Subdistrito – Santo Amaro, nesta Capital - SP**, na quadra completada pelas vias: **Avenida Silvio Ribeiro Aragão, Rua Ricardina Campello Fonseca Rodrigues, Rua Ledoina Denis Ramires** e a respectiva **Rua Professor Samuel Barnsley Pessoa**, conforme ilustra a reprodução a seguir:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FIGURA 1

A figura abaixo ilustra uma fotografia aérea, na qual foi possível identificar o imóvel avaliando, conforme ilustra o círculo vermelho.



Abaixo, tem-se uma tomada aérea, na qual se observa o imóvel avaliando, com maior proximidade.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA: 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

SETOR: 169

QUADRA: 181

CODLOG: 62313 – 0

ÍNDICE FISCAL: R\$ 73,02/2.002

Rua Professor Samuel Bamsley Pessoa, n.º 12

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 169.181.0011 – 3

VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 114.150,00

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 principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ↪ Guias e sarjetas ;
- ↪ Pavimentação asfáltica ;
- ↪ Rede de água ;
- ↪ Rede de esgotos ;
- ↪ Rede telefônica ;
- ↪ Rede de energia elétrica ;
- ↪ Iluminação a vapor de mercúrio ;
- ↪ Coleta de lixo ;
- ↪ Correios ;
- ↪ Metrô ;
- ↪ Transporte coletivo.

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde se situa o imóvel em questão está posicionado a sudoeste da região metropolitana de São Paulo distando, aproximadamente, 15.200 metros, em linha reta, do marco zero da cidade.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, com os seguintes padrões construtivos: econômicos, simples e médios.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais, cujo padrão construtivo é médio.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, imobiliárias, postos de serviços, lava - rápidos, chaveiros, estacionamentos, cabeleireiros, drogarias, açougues, agências de automóveis, vídeo - locadora, auto - escola, agências bancárias, padarias, pizzarias, depósitos de materiais para construção, supermercados, papelarias, oficinas mecânicas, dentre outros, localizados nos logradouros adjacentes.

39) Adm. de Curitiba
Zona de
mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

265
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.5 - ZONEAMENTO:

Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a nova Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona "ZM - 3a/04", zona mista de alta densidade - a.

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



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:

O terreno ocupado pelo imóvel possui formato irregular e topografia acima do nível da rua, para quem da Rua Professor Samuel Barnsley Pessoa olha para ele. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de Normas Técnicas.

CONFORME MATRÍCULA DE N.º 128.092: MEDINDO 15,50 METROS DE FRENTE, SEGUINDO EM CURVA 11,70 METROS, COM FRENTE PARA O ENTRONCAMENTO COM A RUA SETE (ATUAL RUA LEDOINA DENIS RAMIRES), POR 27,83 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS DO LADO DIREITO, DE QUEM DO ENTRONCAMENTO OLHA PARA O IMÓVEL, CONFINANDO COM O LOTE 11, E 18,15 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS DO LADO ESQUERDO, DE QUEM DA RUA CINCO (ATUAL RUA PROFESSOR SAMUEL BARNSELY PESSOA) OLHA PARA O TERRENO, CONFINANDO COM O LOTE 13.

ÁREA DO TERRENO: 282,71 m²

(duzentos e oitenta e dois metros quadrados e mais
setenta e um décimos quadrados)

2.2.2 - BENFEITORIAS:

O Perito dirigiu-se ao imóvel, objeto da presente Ação, para coletar todos os subsídios necessários à elaboração de seu laudo, tendo sido analisados detalhadamente os atributos do mesmo no tocante à localização, conformação, melhoramentos, consistência do terreno, topografia, perfil e nível em relação ao logradouro, aos vizinhos, etc.

Referida vistoria foi acompanhada pelo Sr. CÉLIO SOARES SILVA, inscrito no documento de identidade RG de n.º 15.317.751 - 2, que se identificou como filho da requerida, percorrendo todo o espaço de referida propriedade.

O imóvel, objeto da presente Ação, possui área total construída de 270,63 m² (duzentos e setenta metros quadrados e mais sessenta e três decímetros quadrados), dimensão obtida conforme medição efetuada "in loco".

ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: 270,63 m²

(duzentos e setenta metros quadrados e mais
sessenta e três decímetros quadrados)

Em vistoria "in loco", foram encontradas as seguintes benfeitorias:

RESIDÊNCIA - I

Compreende uma edificação situada no nível da rua, sendo, em linhas gerais, erigida paredes auto-portantes, revestidas com argamassa e pintura látex; piso cerâmico; laje, revestida com argamassa e pintura látex; esquadrias de madeira e de ferro, com vidros. Instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com a edificação.

Composta pelas seguintes dependências: lavanderia, cozinha, "hall" de circulação, banheiro, sala, dormitório e garagem, totalizando área construída de 120,65 m² (cento e vinte metros quadrados e mais sessenta e cinco decímetros quadrados).

RESIDÊNCIA - II

Compreende uma edificação localizada acima do nível da rua, sendo, em linhas gerais, erigida com paredes auto-portantes, revestidas com argamassa e pintura látex; piso cerâmico; laje, revestida com argamassa e pintura látex; esquadrias de madeira e de ferro, com vidros. Instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com a edificação.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

219

Composta pelas seguintes dependências: área de serviços, cozinha, sala, "hall" de circulação, banheiro social, dormitório - "suíte", banheiro - "suíte", dormitório e garagem (cobertura), totalizando área construída de **149,98 m²** (cento e quarenta e nove metros quadrados e mais noventa e oito decímetros quadrados).

Podem classificar-se no padrão "casa econômica", cuja idade é de, aproximadamente, 35 (trinta e cinco) anos, encontrando-se em regular estado de conservação e uso e, segundo a classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - 2.002/2.006", enquadra-se na referência (E): Necessitando de Reparos Simples.

ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:

RESIDÊNCIA - I	120,65 m ²
RESIDÊNCIA - II	<u>149,98 m²</u>
TOTAL	270,63 m²

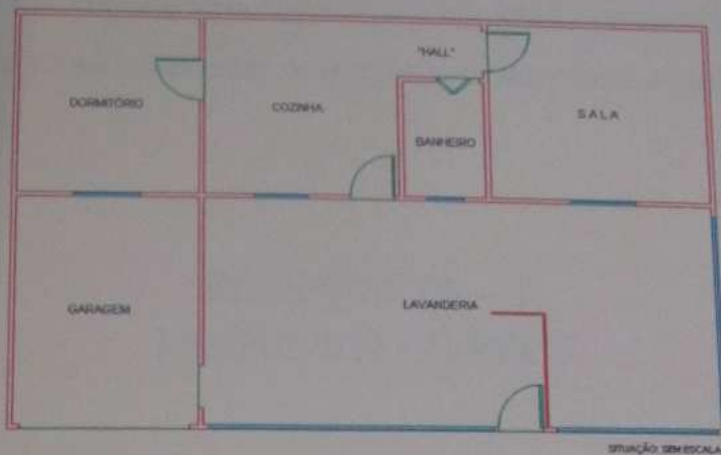
Para melhor visualização das características construtivas do imóvel, favor reportar-se aos croquis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

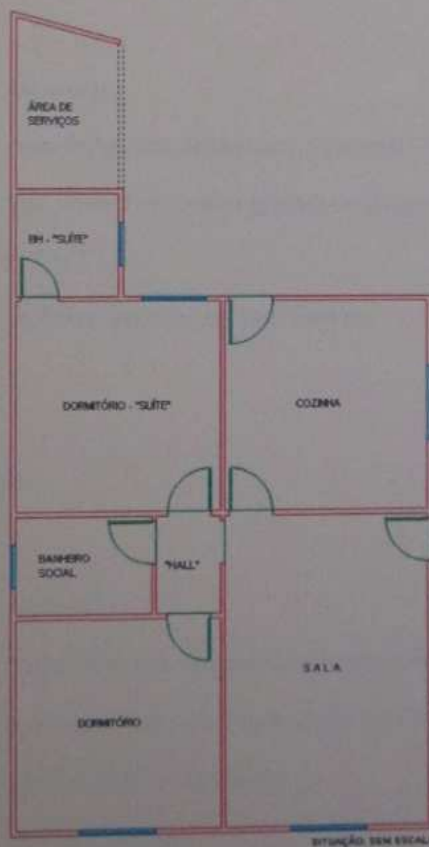
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESIDÊNCIA - I
PAVIMENTO TERREO



RESIDÊNCIA - II
PAVIMENTO SUPERIOR



A descrição detalhada das edificações, com as suas respectivas dependências individualizadas, foi realizada em função de minuciosa vistoria técnica, onde foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

RESIDÊNCIA – I
PAVIMENTO TÉRREO

GARAGEM

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	NIHIL;
PORTA	de ferro pintado, do tipo enrolar.

LAVANDERIA

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	tijolos vazados de barro;
PORTA	de ferro pintado.

COZINHA

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com azulejos até $\frac{1}{2}$ altura;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de ferro pintado, com vidros do tipo basculante;
PORTA	de madeira pintada.

DORMITÓRIO

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de ferro pintado, sem vidros do tipo correr;
PORTA	de madeira envernizada.

"HALL" DE CIRCULAÇÃO

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com azulejos até o teto;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	NIHIL;
PORTA	NIHIL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

BANHEIRO

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com azulejos até $\frac{1}{2}$ altura;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de ferro pintado, com vidros do tipo basculante;
PORTA	sanfonada (PVC).

SALA

PISO	tacos de madeira;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de madeira pintada, com vidros do tipo veneziana;
PORTA	de madeira pintada.

RESIDÊNCIA – II PAVIMENTO SUPERIOR

ÁREA DE SERVIÇOS

PISO	ardósia;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	estrutura de madeira, coberto com telhas de amianto;
CAIXILHOS	NIHIL;
PORTA	NIHIL.

224

COZINHA

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com azulejos até o teto;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de ferro pintado, com vidros do tipo basculante;
PORTA	de madeira envernizada.

SALA

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de ferro pintado, com vidros do tipo correr;
PORTA	de ferro pintado, com vidros.

"HALL" DE CIRCULAÇÃO

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	NIHIL;
PORTA	NIHIL.

DORMITÓRIO - "SUÍTE"

PISO	cimentado;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de madeira envernizada, com vidros do tipo correr;
PORTA	de madeira envernizada.

BANHEIRO - "SUÍTE"

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com azulejos até o teto;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de ferro pintado, com vidros do tipo basculante;
PORTA	de madeira envernizada.

BANHEIRO SOCIAL

PISO	cerâmico;
PAREDES	revestidas com azulejos até o teto;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de ferro pintado, com vidros do tipo basculante;
PORTA	de madeira envernizada.

DORMITÓRIO

PISO	forração de carpete;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS	de madeira envernizada, com vidros do tipo correr;
PORTA	de madeira envernizada.

GARAGEM (COBERTURA)

PISO	concreto rústico;
PAREDES	revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO	estrutura de madeira, coberto com telhas de amianto;
CAIXILHOS	NIHIL;
PORTA	NIHIL.

Visando às questões levantadas nos Autos, o signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a situação atual do imóvel.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.680/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

As fotografias a seguir ilustram os detalhes da
Rua Professor Samuel Barnsley Pessoa e os
aspectos gerais do imóvel avaliando.

- FOTO DE N.º 02 -



Vista da Rua Professor Samuel Barnsley Pessoa, no trecho onde se situa o
imóvel avaliando. Verifica-se que a via é dotada de guias e sarjetas,
asfalto, iluminação pública, rede elétrica e telefônica.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

228
Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 03 -



Vista, no sentido contrário, da Rua Professor Samuel Barnsley Pessoa, do trecho onde se situa o imóvel avaliando. Nota-se que a via é dotada de guias e sarjetas, asfalto, iluminação pública, rede elétrica e telefônica.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

229
Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 04 -

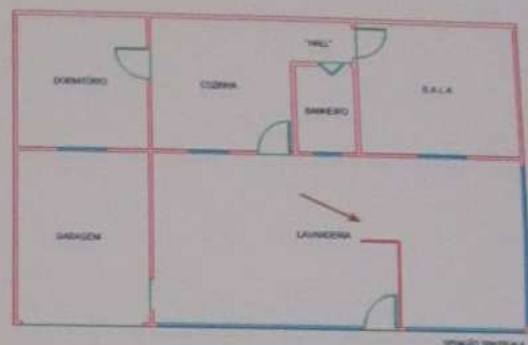


Vista da fachada do imóvel avaliando, tomada por
outro ângulo, da foto de n.º 01 (resumo).

- FOTO DE N.º 05 -

Vista da lavanderia podendo
notar-se as características
construtivas já aludidas.

RESIDÊNCIA - I
PAVIMENTO TERREO



Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.



mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

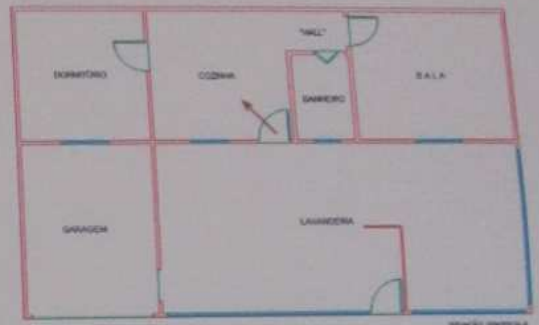
Avaliações e Perícias de Engenharia

231

- FOTO DE N.º 06 -

Vista da cozinha, podendo
verificar-se as características
construtivas já citadas.

RESIDÊNCIA - I
PAVIMENTO TERREO



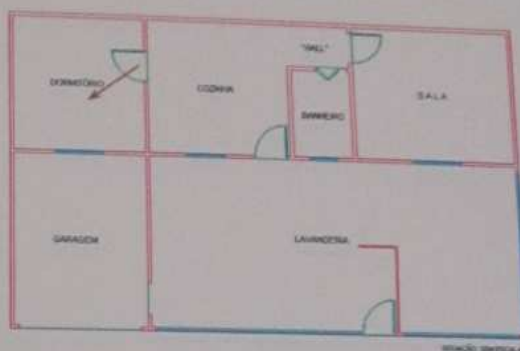
Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.



- FOTO DE N.º 07 -

Vista do dormitório, podendo
notar-se as características
construtivas já mencionadas.

RESIDÊNCIA - I
PAVIMENTO TERREO



Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.



Imir Pereira Modotti

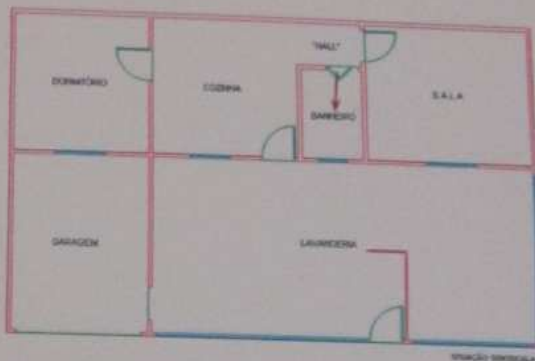
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 08 -

Vista do banheiro social, podendo
verificar-se as características
construtivas já aludidas.

RESIDÊNCIA - I
PAVIMENTO TERREO



Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.

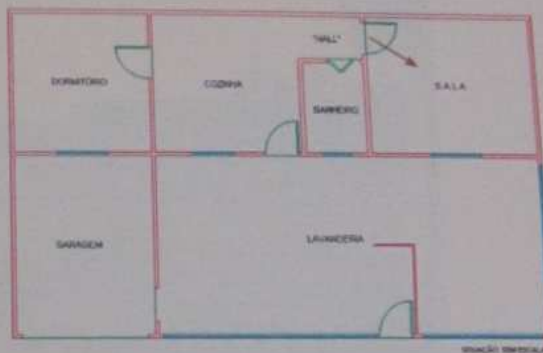


234

- FOTO DE N.º 09 -

Vista da sala, podendo
notar-se as características
construtivas já citadas.

RESIDÊNCIA - I
PAVIMENTO TERREO



Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

235

- FOTO DE N.º 10 -



Vista panorâmica do quintal, no nível da residência 2, ou seja,
localizado no pavimento superior, acima do nível da rua.

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 11 -

Vista da cozinha, podendo
verificar-se as características
construtivas já mencionadas.

Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.

RESIDÊNCIA - II
PAVIMENTO SUPERIOR



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

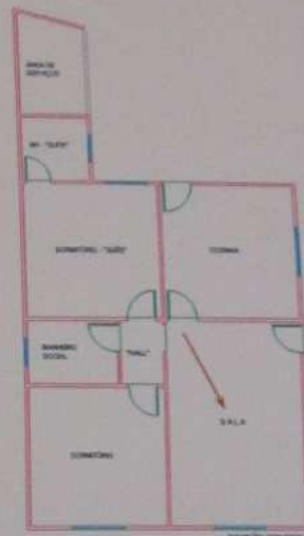
Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 12 -

Vista da sala, podendo
notar-se as características
construtivas já aludidas.

Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.

RESIDÊNCIA - II
PAVIMENTO SUPERIOR



mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 13 -

Vista do dormitório – “suíte”,
podendo verificar-se as
características construtivas
já citadas.

Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.

RESIDÊNCIA - II
PAVIMENTO SUPERIOR



mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

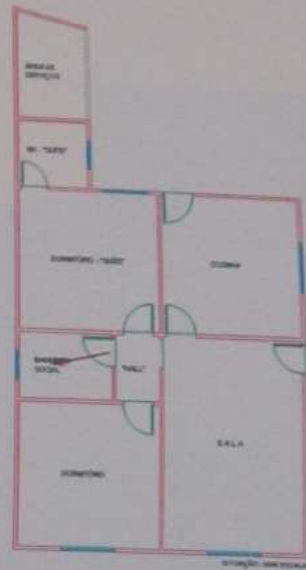
237
Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 14 -

Vista do banheiro social, podendo
notar-se as características
construtivas já mencionadas.

Obs.: A seta indica a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.

RESIDÊNCIA - II
PAVIMENTO SUPERIOR



Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 126.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 15 -



Vista panorâmica do imóvel avaliando, podendo verificar-se,
aos fundos, a garagem (cobertura).

3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações das "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos", elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, em Maio de 2.005, e atendem às exigências do item 8.2.1.4.2 da Norma Brasileira NBR - 14.653 - 2. Tais normas estão adequadas às condições peculiares da Capital e Grande São Paulo.

O método empregado na presente avaliação é o evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes aos do avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor de terreno, somá-lo ao da construção, mais os custos diretos e indiretos, e assim 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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

242
Avaliações e Perícias de Engenharia

A fórmula básica para o emprego de tal método é:

$$VI = (VT + VTB) \times FC;$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel ;

VT = Valor do Terreno ;

VTB = Valor Total das Benfeitorias ;

FC = Fator de Comercialização.

3.1 - TERRENO:

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado, devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.

3.1.1 - TRATAMENTO POR FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados nas "Normas Básicas para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos, porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização, através de índices econômicos.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- ✓ Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.

- ✓ O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

- ✓ Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados, de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

- ✓ O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido, entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% (trinta por cento), em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- ✓ Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

- ✓ As características quantitativas ou expressas por variáveis "proxy" do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento) os limites observados na amostra.
- ✓ A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- ✓ Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o dos preços observados, o qual não deve ser maior que o dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada, obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado explicitada adiante.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar", desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- elasticidade de preços ;
- localização ;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas) ;
- fatores de padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média, cujo valor final homogeneizado para o metro quadrado do lote paradigma resultou em:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO = R\$ 592,97/m²
(válido para fevereiro de 2.011)

3.1.2 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para a avaliação do terreno, serão empregadas as "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos", elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE em Maio de 2.005.

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

$$V_t = V_u \times C_f \times C_p \times C_e \times A_t$$

Onde:

V_t = Valor do terreno ;

V_u = Valor unitário médio ;

C_f = Coeficiente de frente ;

C_p = Coeficiente de profundidade ;

C_e = Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas ;

A_t = Área do terreno.

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

248
Avaliações e Perícias de Engenharia

Para o cálculo do Coeficiente de frente (Cf) e Coeficiente de profundidade (Cp), temos:

A) - O Coeficiente de frente (Cf) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (Fp) e a Frente de referência (Fr), onde:

$$Cf = (Fp / Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr / 2 \leq Fp \leq 2Fr, \text{ ou seja:}$$

A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da Frente de referência (Fr).

Obs.: O expoente "f" é admitido como sendo igual a "0,20".

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal, como 2.ª Zona - Residencial Horizontal Média, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 10,00 m.

B) - O Coeficiente de profundidade (Cp) será calculado através da função exponencial da relação entre a Profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi a Pma).

- para profundidade equivalente entre Pmi e Pma, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), será empregada a fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p$$

- para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,50)^p$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima, até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, e a fórmula ser empregada é:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \times (P_{ma} / P_e)^p\}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se, na fórmula acima, $P_e = 3P_{ma}$.

Conforme referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade para os imóveis localizados na 2.ª zona (Residencial Horizontal Médio).

Profundidade mínima para a região (P_{mi}) : 25,00 metros.
Profundidade máxima para a região (P_{ma}) : 40,00 metros.
Expoente do fator profundidade : 0,50.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quando necessário, serão aplicados os demais coeficientes, conforme segue:

C) - Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce)

- Ce definido para 2.^a Zona (não se aplica)

Os demais fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia.

- Fatores quando à consistência do terreno.

3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

A) - VALORES UNITÁRIOS:

Os valores unitários médios, assim como o intervalo de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R_sN (Cub - Sinduscon/SP), conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,890			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	1,266	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	1,746	1,980
			Com Elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	2,226	2,460
			Com Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,490				
	2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2 - Padrão Simples			Sem Elevador	0,972	1,206	1,440
			Com Elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3 - Padrão Médio			Sem Elevador	1,452	1,656	1,860
			Com Elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4 - Padrão Superior			Sem Elevador	1,872	2,046	2,320
			Com Elevador	2,052	2,286	2,520
2.1.5 - Padrão Fino			2,532	3,066	3,600	
2.1.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,610				
2.2 - GALPÃO		2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
	2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,690				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B) - DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme será exemplificado a seguir:

ROSS:
$$D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE:
$$D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação no momento de avaliação ;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{oc}" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R);$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que para o padrão da edificação corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke;

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO 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) relativa 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.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	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	0,597	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	0,559	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	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	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	0,666	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 TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, resulta o valor do imóvel da soma pura e simples dos capitais:
Terreno + Construção, sendo o fator de comercialização igual a 1,00:

$$VTI = (VT + VTB) \times 1,00 ;$$

Onde:

VTI = Valor total do imóvel ;

VT = Valor do terreno ;

VTB = Valor total das benfeitorias ;

1,00 = Fator comercialização.

4 - AVALIAÇÃO:

4.1 - VALOR DO TERRENO:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno, a seguinte expressão:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$V_t = V_u \times C_f \times C_p \times A_t;$$

Onde:

$$V_t = \text{Valor do terreno};$$

$$A_t = 282,71 \text{ m}^2;$$

(ÁREA DO TERRENO AVALIANDO)

$$V_u = \text{R\$ } 592,97/\text{m}^2;$$

(VALOR UNITÁRIO "MÉDIO")

$$F_p = 27,20 \text{ m};$$

(FRENTE PROJETADA)

$$F_r = 10,00 \text{ m};$$

(FRENTE DE REFERÊNCIA)

$$P_e = 10,39375 \text{ m};$$

(PROFUNDIDADE EQUIVALENTE)

$$P_{mi} = 25,00 \text{ m};$$

(PROFUNDIDADE MÍNIMA)

$$P_{ma} = 40,00 \text{ m};$$

(PROFUNDIDADE MÁXIMA)

$$\text{Expoente do fator frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator profundidade "f"} = 0,50.$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.1.1 - CÁLCULO DO FATOR TESTADA:

$$Cf = (20,00/10,00)^{0,20} = 1,1487 ;$$

4.1.2 - CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE:

$$Cp = (12,50/25,00)^{0,50} = 0,7071 ;$$

Substituindo e calculando:

$$Vt = R\$ 592,97/m^2 \times 1,1487 \times 0,7071 \times 282,71 m^2 ;$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 136.163,70 - fevereiro/2.011

(cento e trinta e seis mil, cento e sessenta e três reais e setenta centavos)

Obs.: $Vu = R\$ 592,97/m^2$ (quinhentos e noventa e dois reais e noventa e sete centavos por metro quadrado), conforme pesquisa de mercado a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: AVALIAÇÃO EM SÃO PAULO - 20ª SUBDISTRITO - SANTO AMARO... DATA: 9/2/2011
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	73,02
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2007

SETOR: 122 QUADRA: 141 ÍNDICE DO LOCAL: 114,23

UNIZADO DA PESQUISA: 9/2/2011
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ADALBERTO DE MATOS

COMP.:

BARRIO: 29.º SUBDISTRITO - SANTO AMARO

NÚMERO: 64

CEP:

UF: SP

CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 125,00 TESTADA - (T) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: H50
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 130,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (D): 0,896 CUSTO BASE (R\$): 1,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 125,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 115.743,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00
MOBILIÁRIA: FLAUZINO IMÓVEIS.
CONTATO: SR. MAURO TELEFONE: (11)5513-8000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	-0,36 FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.012,05
TESTADA Cf:	0,15 FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 698,65
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8853
FONTE MOBILIÁRIA Ce:	0,00 FT ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA R:	-0,10	

266

DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007
 SETOR: 168 QUADRA: 173 ÍNDICE DO LOCAL: 72,65 UBIZADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2011
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA ANTONIO CARNEIRO
 COMP.: BAIRRO: 29.º SUBDISTRITO - SANTO AMARO NÚMERO: 125
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A) m²: 203,00 TESTADA - (ct) m: 8,10 PROF. EQUIV. (Pe): 25,06
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 203,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,655 CUSTO BASE (CB): 1,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 140,41 VALOR ARBITRADO (RS): 115.005,95

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 280.000,00
 IMOBILIÁRIA: LIMA IMÓVEIS.
 CONTATO: SR. LIMA
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)5511-4997

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,01	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 674,85
TESTADA CI: 0,04	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 679,85
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9481
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: -0,10		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007

SETOR: 1.01

QUADRA: 195

ÍNDICE DO LOCAL: 72,65

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2011

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LEOPOLDINO JOSÉ DE CAMARGO

COMP.:

BARRIO: 29.º SUBDISTRITO - SANTO AMARO

NÚMERO: 036

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 250,00

TESTADA - (Ct) m

10,00

PROF. EQUIV. (Fe):

25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: em aclive até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 150.000,00

IMOBILIÁRIA: LIMA IMÓVEIS.

CONTATO: SR. LIMA

TELEFONE: (11)5511-4997

OBSERVAÇÃO:

- POSSUI CONSTRUÇÕES SEM VALOR COMERCIAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,01 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 540,00
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 514,33
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9525
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL B5:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL B6:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

4.2.1 - RESIDÊNCIAS - I E II:

Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002", procedido pela Comissão de Peritos, nomeada pela Portaria de n.º 01/99 de 26 de Abril de 2.002, no item "1.2.3 - CASA PADRÃO ECONÔMICO - LIMITE MÉDIO", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

CLASSE 1 - RESIDENCIAL

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2 - CASA

Valor unitário adotado: 0,786 x R₈N (Cub - Sinduscon/SP)

R₈N: R\$ 904,75/m² - (fevereiro/2.011)

Substituindo e calculando:

$$VU = 0,786 \times R\$ 904,75/m^2 =$$

VALOR UNITÁRIO = R\$ 711,13/m²

(SETECENTOS E ONZE REAIS E

TREZE CENTAVOS)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

Considera para a depreciação física das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomendado no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", temos que:

$$VB_{01} = A \times Vu \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde:

VB = Valor das Benfeitorias ;

A = Área Construída = 211,69 m² ;

Vu = Valor unitário da edificação = R\$ 711,13/m² ;

R = Valor Residual = 0,200 ;

x = Idade Cronológica = 35 anos ;

Ie = Idade Referencial = 70 anos ;

Estado de Conservação: (E) - Necessitando de Reparos Simples ;

K = 0,512.

Substituindo e calculando:

$$VB_{01} = 211,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 711,13/\text{m}^2 \times [0,200 + 0,512 \times (1 - 0,200)]$$

Valor da Benfeitoria = R\$ 91.770,00 - fev./2.011
(noventa e um mil e setecentos e setenta reais)

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.680/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2.2 - GARAGEM (COBERTURA):

Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002", procedido pela Comissão de Peritos, nomeada pela Portaria de n.º 01/99 de 26 de Abril de 2.002, no item "3.1.1 - COBERTURA PADRÃO SIMPLES - LIMITE INFERIOR", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

CLASSE 3 - ESPECIAL

Tipologia Construtiva: Grupo 3.1 - COBERTURA

Valor unitário adotado: 0,060 x R₈N (Cub - Sinduscon/SP)

R₈N: R\$ 904,75/m² - (fevereiro/2.011)

Substituindo e calculando:

$$VU = 0,060 \times R\$ 904,75/m^2 =$$

VALOR UNITÁRIO = R\$ 54,29/m²

(CINQUENTA E QUATRO REAIS E VINTE
E NOVE CENTAVOS)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

233
Avaliações e Perícias de Engenharia

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECHE

Considera para a depreciação física das edificações, o obsoleto e o estado de conservação, conforme recomendado no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", temos que:

$$VB_{02} = A \times Vu \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde:

VB = Valor das Benfeitorias ;

A = Área Construída = 58,94 m² ;

Vu = Valor unitário da edificação = R\$ 54,29/m² ;

R = Valor Residual = 0,100 ;

x = Idade Cronológica = 10 anos ;

Ie = Idade Referencial = 20 anos ;

Estado de Conservação: (E) - Necessitando de Reparos Simples ;

K = 0,512.

Substituindo e calculando:

$$VB_{02} = 58,94 \text{ m}^2 \times R\$ 54,29/\text{m}^2 \times [0,100 + 0,512 \times (1 - 0,100)]$$

Valor da Benfeitoria = R\$ 1.795,00 - fev./2.010

(um mil, setecentos e noventa e cinco reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Assim, somando-se:

$$VB01 + VB02 = VTB;$$

Substituindo e calculando:

BENFEITORIA	TIPO - (DESCRIÇÃO)	R\$ (VALOR)
VB01	RESIDÊNCIAS - I E II	91.770,00
VB02	GARAGEM (COBERTURA)	1.795,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS →		93.565,00

Valor Total das Benfeitorias = R\$ 93.565,00 - fev./2.010
(NOVENTA E TRÊS MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$VTI = (VT + VB) \times FC;$$

Onde:

$$VT = R\$ 136.163,70 \text{ (VALOR DO TERRENO);}$$

$$VB = R\$ 93.565,00 \text{ (VALOR DAS BENFEITORIAS);}$$

$$FC = 1,00 \text{ (FATOR COMERCIALIZAÇÃO);}$$

$$VTI = (R\$ 136.163,70 + R\$ 93.565,00) \times 1,00 =$$

$$VTI = R\$ 229.728,70;$$

ou, em números redondos:

Valor Total do Imóvel = R\$ 230.000,00 - fevereiro/2.011

(DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

276
Avaliações e Perícias de Engenharia

5 - CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO de avaliação, o valor de mercado para o imóvel situado na Rua Professor Samuel Barnsley Pessoa, n.º 12 (LOTE 12, DA QUADRA 04), Parque Arariba, 29.ª Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL, requerida por ÁLVARO ALVES FRANCISCO, em face de JOSEFA SOBRAL DA SILVA E OUTROS, Autos de n.º 002.95.184931 - 0 (2.548 / 1.995), corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 230.000,00 – FEVEREIRO/2.011

(DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)