

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessões  
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  
3.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA - SP

AUTOS N.º 048.01.1986.000010 - 0 (717 / 1.986).

WALMIR PEREIRA MODOTTI,  
Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO CIVIL  
PÚBLICA, requerida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO  
PAULO, em face de PAULO BRASÍLIO DE MOURA 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 para o imóvel localizado na  
Antiga Estrada Municipal - Vicente Nunes, S/N, Bairro Represa (Antigo Bairro  
Vicente Nunes), Município de Nazaré Paulista - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Atibaia, 04 de Março de 2.013.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA: 128.880/D.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

683  
K

Avaliações e Perícias de Engenharia

# RESUMO

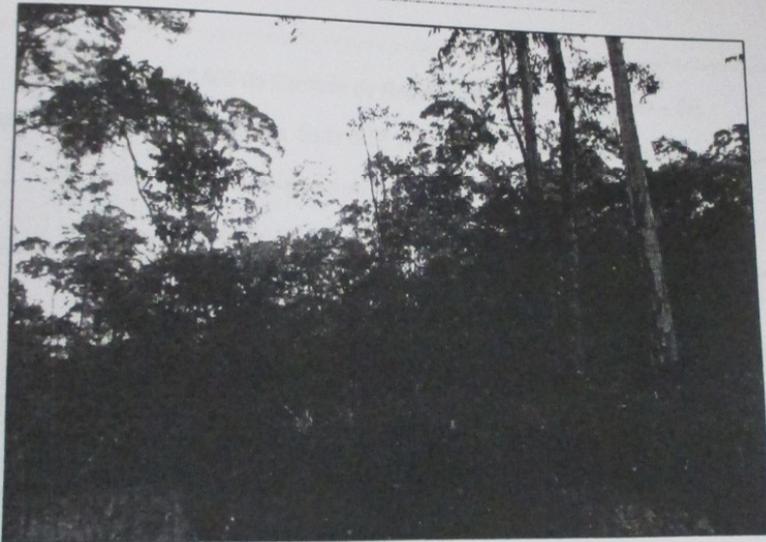
Matricula de n.º 48.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP.

- Imóvel situado na Antiga Estrada Municipal - Vicente Nunes, S/N,  
Bairro Represa (Antigo Bairro Vicente Nunes),  
Município de Nazaré Paulista - SP.

Valor do Imóvel = R\$ 1.325.000,00 - Março/2.013  
(UM MILHÃO, TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

Parte Ideal (75.004 m<sup>2</sup>) R\$ 380.000,00 - Março/2.013  
(TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

- FOTO DE N.º 01 -



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente dos AUTOS DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA, requerida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, em face de PAULO BRÁSILIO DE MOURA E OUTROS, Autos de n.º 048.01.1986.000010 - 0 (717 / 1.986), em curso a 3.ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - SP.

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

Matrícula de n.º 48.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP.  
- Imóvel situado na Antiga Estrada Municipal - Vicente Nunes, s/n,  
Bairro Represa (Antigo Bairro Vicente Nunes),  
Município de Nazaré Paulista - SP.

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

203  
748  
15  
Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 40<sup>a</sup>  
Vara Cível do Foro Central da Capital - SP.**

Processo

n<sup>o</sup> 0834556-02.1994.8.26.0100

Ação:

Procedimento Ordinário (Indenização)

100.F.M.J.15.01220724-4 240715 1408 35

**Rui das Neves Martins**, infra-assinado, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Ordinário (indenização)** promovida por **Clube dos Oficiais da Polícia Militar do Estado de São Paulo** em face de **Paulo Brasílio de Moura**, em atendimento ao **respeitado** despacho de fls. 770 dos autos, vem, à presença de **Vossa Excelência**, apresentar seus

## **ESCLARECIMENTOS**

Conforme discriminado a seguir:



Membro titular do  
Ibape sp n<sup>o</sup> 664

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br) [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)  
Rua Ararituaba, 251, Cj. 12 - Capital/SP. - Cep. 02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244

## I. ESCLARECIMENTOS

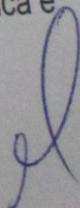
### > Pelo Patrono do Requerido:

*Em resumo, discorda do valor da avaliação do imóvel no importe de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), alegando que não está correto devendo ser retificado.*

**Esclarece o signatário que**, em virtude da ausência de suporte técnico de profissional indicado nos autos processuais em tela, com qualificação profissional para analisar e compreender a matéria técnica em pauta, os argumentos do nobre patrono do Requerido carecem de fundamentação técnica e são eivados de equívocos, cuja manifestação contestatória em nada desqualifica as conclusões constantes do Laudo Técnico Pericial acostado às fls. 618/657 dos autos.

Para avaliação de mercado do imóvel em questão, foi realizado à época pesquisa comparativa de imóveis angariando-se elementos amostrais em oferta na mesma região geoeconômica do imóvel, conforme se pode verificar às fls. 658/668 dos autos, onde se encontram discriminados todos os dados técnicos para homogeneização do valor unitário de terreno.

Nesse contexto, insta salientar ainda ao nobre patrono que, o valor unitário final homogeneizado é proveniente de informações e fatores intrínsecos a avaliação tais como: localização, topografia e consistência que, após a devida aplicação conforme recomenda as Normas de Avaliação, resultou em R\$ 3,33 (três reais e trinta e três centavos) por metro quadrado de terreno e, ao final, o valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), condizente e que retrata a realidade mercadológica da região, tomando-se como parâmetro a sua localização, ocupação irregular, situação topográfica e metragem quadrada.



Todavia, para fundamentar suas divergências ao laudo pericial da lavra deste subscritor, o nobre patrono do Requerido se valeu de documento "prova emprestada" referente a laudo pericial realizado por colega perito, o ilustre Eng<sup>o</sup> Walmir Pereira Modotti, nos autos da Ação Civil Pública, processo 048.01.1986.000010-0 que tramita na 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Atibaia, por questões de ética profissional e, por não se tratar de trabalho direcionado ao laudo realizado pelo subscritor, o mesmo será analisado através de comentários técnicos.

Realizado esse adendo, passa-se a esclarecer o ponto conflitante e divergente apontado pelo patrono do Requerido em sua contestação de fls. 679/681 dos autos, residindo estritamente na divergência ao valor por metro quadrado de terreno aferido no laudo judicial da lavra do subscritor.

De posse de cópia do citado laudo pericial da lavra do colega Eng<sup>o</sup> Walmir Pereira Modotti, ora juntado pelo patrono do Requerido em sua manifestação contestatória (fls. 682/718), se pode analisar pontos técnicos de suma importância que servirão de base para elucidar a divergência de valores por metro quadrado de terreno (laudo do subscritor x laudo de prova emprestada), que para melhor entendimento da questão, será comentada por tópicos, conforme segue.

#### ➤ DA PESQUISA DE MERCADO (FLS. 707/715)

O perito judicial Eng<sup>o</sup> Walmir Pereira Modotti, para compor sua pesquisa de mercado valeu-se de 06 (seis) amostras comparativas que, após tratamento com adoção de fatores e índices concluiu pelo valor unitário homogeneizado de 3,03/m<sup>2</sup>.

791  
R

⇒ Comentários do Perito Judicial

No entender deste subscritor, tanto a área destacada e avaliada pelo subscritor referente a matrícula 46.586, como a área avaliada pelo colega perito são partes destacadas da mesma área maior primitiva que dantes correspondiam a matrícula nº 48.600, portanto, trata-se do mesmo local e área contíguas, porém, com matrículas distintas.

Para avaliação do terreno, constata-se que o colega perito se balizou de forma correta em seus termos Normativos, sendo adotado fatores idênticos que o subscritor considerou, ou seja, de localização, topografia e consistência, conforme reprodução parcial a seguir:

Walmir Pereira Modotti  
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 883/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avaliação em Perícia Judicial (Imobiliária) DATA: 10/03/2011  
FAZOR DIVERSA/TRANSAÇÃO: 0,00  
CONSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação de: imóveis

Nº	F	CM	PMU	PMU	P	AI	PA	A.000
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	200,00

FATOR Índice

Localização	0,70
Topografia	1,00
Consistência	1,00

←

Contudo, a análise minuciosa dos parâmetros técnicos utilizados pelo colega perito em sua pesquisa e homogeneização, pode-se constatar equívocos na adoção de fator e índice para cálculo do valor unitário de terreno, em específico o fator topografia que de forma errônea considerou que o terreno possui "Topográfica PLANA" com índice de correção = 1,00.

E, o equívoco cometido pelo ilustre colega que concluiu equivocadamente por um valor unitário de terreno por metro quadrado distorcido da realidade "in loco" e no mercado imobiliário, é perfeitamente explicado pelo fato de que, considerando que o imóvel possui testada para a antiga Estrada Municipal - Vicente Nunes, a topografia da área se caracteriza em sua maior parte como "**ACLIVE**" e, tendo ainda, partes **montanhosas**, conforme comprovado pelas imagens do imóvel e suas principais características topográficas:





234  
2

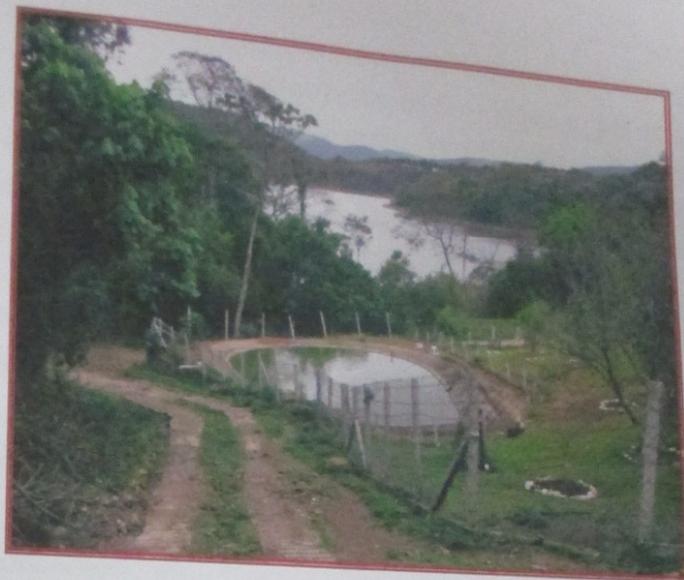
Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R'.

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br) [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)  
Rua Ararituaba, 251, Cj. 12 – Capital/SP. - Cep. 02122-010 - Fone/Fax: (11) 2636-7244



Assim, como comprovado pelas imagens ilustradas anteriormente, resta claro que NÃO se trata de área com topografia PLANA como equivocadamente foi adoto nos cálculos do valor unitário de terreno de fls. 707 dos autos que compõem o laudo judicial da lavra do ilustre perito judicial Walmir Pereira Modotti, que na opinião doo subscritor deverá ser revisto e retificado.

PORTANTO, Trata-se de área com topografia em FORTE ACLIVE, com incidência em sua parte inferior de acesso (Estrada) sujeito a impedimento por ação de inundação pelo represa do Rio Atibainha, com adoção de fatores de correção na homogeneização.

Isto posto, em obediência as Normas de Avaliação, para calcular o valor unitário por metro quadrado de terreno e, por conseguinte o valor de mercado da área em questão, o subscritor adotou de forma correta e balizada os fatores correspondentes a situação avaliada que, após aplicação dos fatores de localização, topografia e consistência do terreno resultou no justo e real valor unitário de terreno de R\$ 3,33/m<sup>2</sup>, com GRAU DE PRECISÃO que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis, o qual **SE RATIFICA**:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: ESTRADA MUNICIPAL

DATA: 26/09/2012

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ESTRADA MUNICIPAL DE NAZARE PAULISTA - BAIRRO VICENTE NUNES (SÃO LÁZARO)

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATOR ÍNDICE

- Localização 1,00
- Testada 0,00
- Profundidade
- Frentes Múltiplas
- Área
- Topografia
- Consistência

em aclive acima de 20%  
em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS	
<b>VALORES UNITÁRIOS</b>	<b>VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS</b>
Média Unitária: 4,10	Média Unitária: 3,33
Desvio Padrão: 0,84	Desvio Padrão: 0,42
- 30%: 2,67	- 30%: 2,33
+ 30%: 5,32	+ 30%: 4,33
Coefficiente de Variação: 20,6100	Coefficiente de Variação: 18,7600
<b>DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>
Tipo: Terreno nú	Testada: 0,0000
Modalidade: Venda	Profundidade: 0,0000
Data: 26/09/2012	Frentes Múltiplas: 0,0000
Local: ESTRADA MUNICIPAL NAZARÉ	Fator Área: 0,0000
Cliente: 40a VARA CENTRAL	
Área m <sup>2</sup> : 60.000,00	
MÉDIA SANEADA (R\$): 3,33	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ): 3,32941
	VALOR TOTAL (R\$): 199.764,78
<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>
INTERVALO MÍNIMO: 2,77	INTERVALO MÍNIMO: 2,90
INTERVALO MÁXIMO: 3,89	INTERVALO MÁXIMO: 3,76
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	
<b>II</b>	

Isto posto, da leitura técnica do laudo pericial da lavra do subscritor, resta claro e evidente que o escopo da perícia foi cumprido em todos os seus termos, com apresentação de trabalho balizado em total obediência às diretrizes e recomendações das normas de Avaliação da ABNT "Associação Brasileira de Normas Técnicas" a NBR 14653-2 e Normas para Avaliação do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

**Finalizando**, por todo o exposto, o subscritor rechaça as impugnações direcionadas ao trabalho técnico apresentado, por serem desprovidas de fundamentação técnica e retratam opinião de ordem pessoal com base em prova emprestada que, conforme fundamentado o laudo do ilustre colega Walmir Pereira Modotti, apresenta falhas técnicas que distorcerão o valor unitário de terreno e final de mercado do imóvel avaliado naquele autos.

## II. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, não tendo a parte Requerida anexado a sua respectiva manifestação elementos técnicos que sugerem alteração ao trabalho pericial realizado, o subscritor **RATIFICA** e **reitera** o valor total de mercado para o imóvel composto por uma área de terreno com 60.000,00 m<sup>2</sup>, localizada na Estrada Municipal, s/n<sup>o</sup>, bairro Vicente Nunes, município de Nazaré Paulista, estado de São Paulo, objeto da matrícula n<sup>o</sup> 46.586 do CRI de Atibaia, **calculado estritamente em função da sua localização, posição geográfica, topografia e consistência**, conforme preconiza as Normas de Avaliação da ABNT "Associação Brasileira de Normas Técnicas" a NBR 14653-2 e Normas para Avaliação do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo:

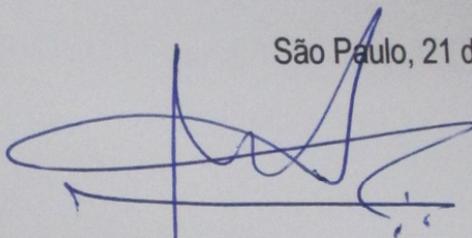
<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>Matrícula n<sup>o</sup> 46.586</b>
<b>R\$ 200.000,00</b>
(duzentos mil reais),
válido para a data base - outubro de 2.012.

### III. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a se manifestar, se encerra os presentes Esclarecimentos que se constitui de 12 (doze) laudas digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e devidamente assinada.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer novos esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo, 21 de julho de 2.015



**Rui das Neves Martins**

**Eng<sup>o</sup> Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho**  
Pós-graduado em Perícias e Avaliações Engenharia FAAP.  
Mestre em Tecnologia da Construção de Edifícios do IPT.  
Membro da Assoc. Bras. de Mecânica dos Solos do IPT.  
Membro da Assoc. Bras. de Engenharia Geotécnica do IPT.  
Membro Titular do IBAPE SP n<sup>o</sup> 664.  
**CREA 060.149.660.4**