

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 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 DO SETOR
UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS N°: 0140789-35.2013.8.26.0021 (140896/2013)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP, requerida pelo BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, em face de BRAZ MONDELLI E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado das frações ideais, expressos em resumo a seguir, para os imóveis situados na: (1) Rua Capitão Macedo, n° 154/158, (2) Rua Capitão Macedo, n° 180/184/186, e (3) Rua Capitão Macedo, n° 190/192, Vila Clementino, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de novembro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matriculado sob nº 12.408, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Capitão Macedo, nº 154/158, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 1.142.000,00

(um milhão, cento e quarenta e dois mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/36) DO IMÓVEL (1):

R\$ 31.700,00

(trinta e um mil e setecentos reais)

NOVEMBRO / 2014

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL (1).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matriculado sob nº 35.282, no 1º Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo.

Rua Capitão Macedo, nº 180/184/186, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 4.996.000,00

(quatro milhões, novecentos e noventa e seis mil reais)

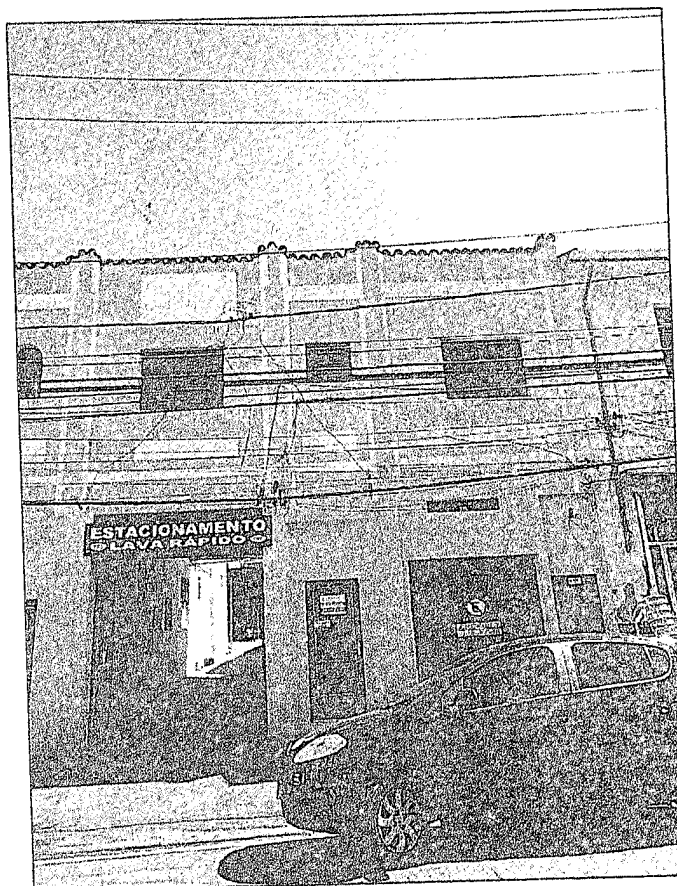
VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/90) DO IMÓVEL (2):

R\$ 55.500,00

(cinquenta e cinco mil e quinhentos reais)

NOVEMBRO / 2014

FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL (2).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matriculado sob nº 35.283, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Capitão Macedo, nº 190/192, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 781.000,00

(setecentos e oitenta e um mil reais)

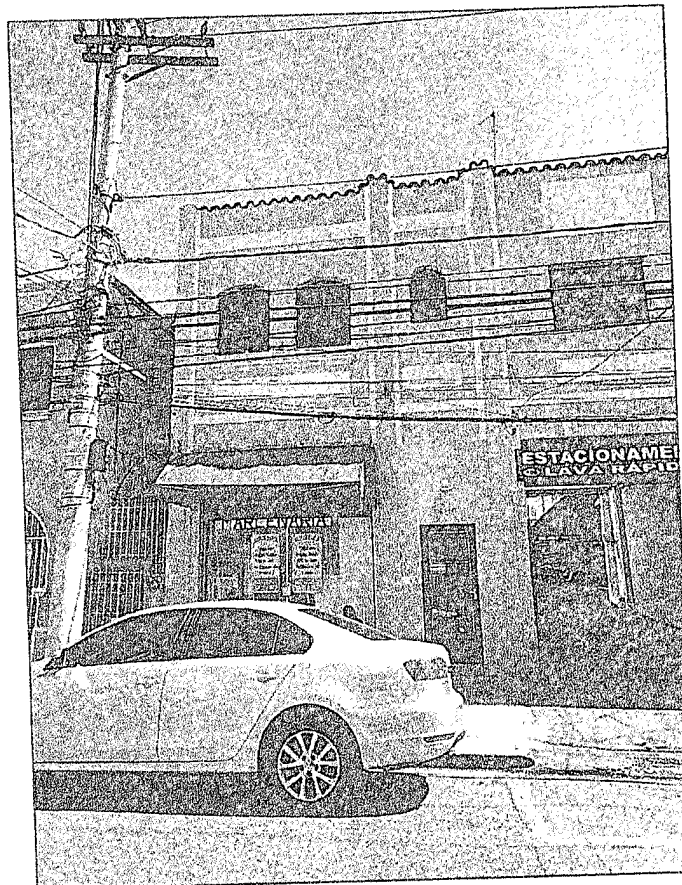
VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/90) DO IMÓVEL (3):

R\$ 8.680,00

(oito mil, seiscentos e oitenta reais)

NOVEMBRO / 2014

FOTO 03



FACHADA DO IMÓVEL (3).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado das frações ideais para os imóveis a seguir descritos, nos termos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP, requerida pelo BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, em face de BRAZ MONDELLI E OUTROS:

(1) Prédio e seu terreno, situado na Rua Capitão Macedo, nº 154 e 158, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, contribuinte nº 037.051.0049-1, medindo 7,40 metros mais ou menos de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 222,00 m², confrontando pela frente com a referida Rua Capitão Macedo, de um lado com quem de direito e do outro lado e pelos fundos om herdeiros de Martino Malandrino, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 12.408.

(2) Prédio e seu terreno, situado na Rua Capitão Macedo, nº 180 e 184, com uma entrada sob nº 186, que dá acesso aos fundos de vila, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, contribuinte nº 037.051.0052-1, medindo 8,60 metros de frente, por 30,00 metros de fundos de ambos os lados, altura em que deflete a

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

esquerda numa extensão de 5,70 metros mais ou menos, daí defletindo à direita numa extensão de 30,00 metros, sendo que na mesma altura ode defletiu à esquerda o terreno também deflete à direita numa extensão de 25,70 metros mais ou menos, onde quebra à esquerda na extensão de 30,00 metros, tendo nos fundos a largura aproximada de 40,00 metros, com área de 1.458,00 m², matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 35.282.

(3) Prédio e seu terreno, situado na Rua Capitão Macedo, nº 190 e 192, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, contribuinte nº 037.051.0053-1, medindo 5,70 metros mais ou menos de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 171,00 m², aproximadamente, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio de nº 186 de propriedade do espólio de Catarina Ciardi Malandrino, do lado esquerdo com o prédio de nº 196/198 de propriedade de José Baldassari e nos fundos com o prédio da Rua Gandavo, nº 213/215 de propriedade do espólio de Francisco Martucelli, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 35.283.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

(1) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

FRAÇÃO IDEAL (1/36)

Matriculado sob nº 12.408, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Rua Capitão Macedo, nº 154/158, Vila Clementino, São Paulo.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel (1), situado na Rua Capitão Macedo, nº 154/158, Vila Clementino, São Paulo, o signatário foi recebido pela Sra. Rosângela e pela Sra. Patrícia, inquilinas, que franquearam o imóvel e acompanharam as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Capitão Macedo, nº 154/158, Vila Clementino, nesta Capital.

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

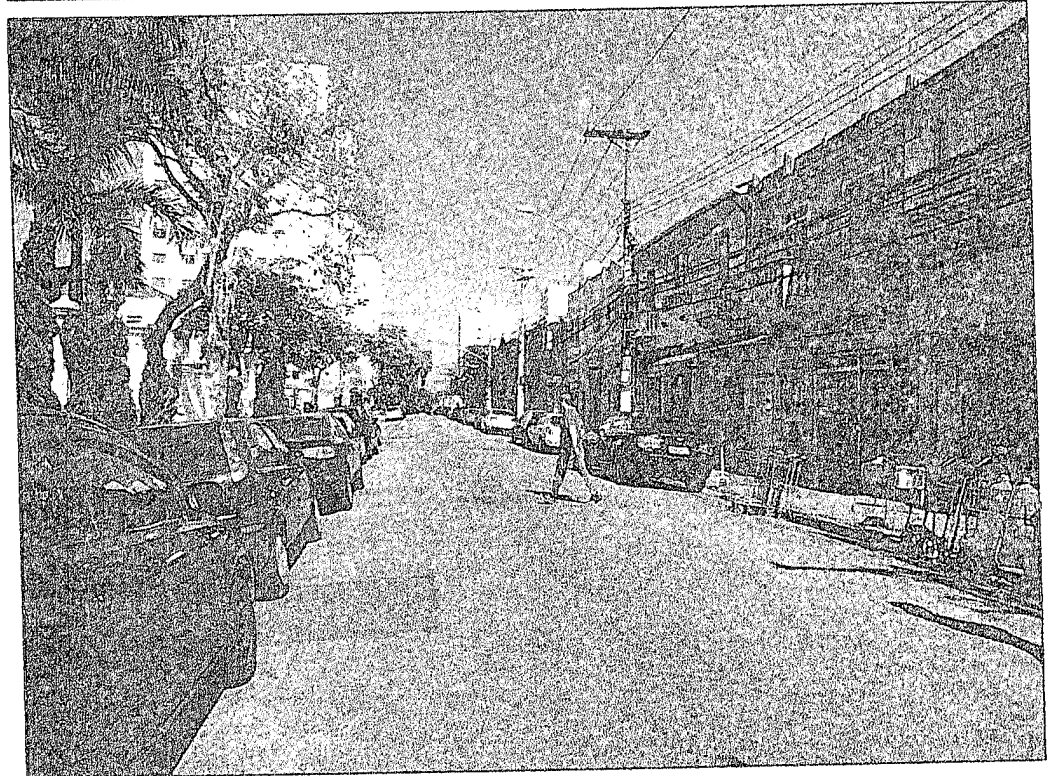
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

239 H
32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



TRECHOS DA RUA CAPITÃO MACEDO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

(1) Rua Capitão Macedo, nº 154/158:

ZONA:	ZM-1/02
SETOR:	037
QUADRA:	051
NÚMERO DO CONTRIBUINTE (área maior):	037.051.0049-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 967,00 / 2010

Os Dados Cadastrais do Imóvel, e a Planta da Quadra Fiscal, obtidos na Prefeitura Municipal de São Paulo, são mostrados a seguir:



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 037.051.0049-1

Local do Imóvel:
R CAPITAO MACEDO, 154 - E 158
CEP 04021-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CAPITAO MACEDO, 154 - E 158
CEP 04021-020

Contribuinte(s):
CPF 039.233.188-53 ESP DE MARTINO MALANDRINO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	440	Testada (m):	7,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1.0000
Área total (m²):	440		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	220	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1959		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.207,00
- da construção:	774,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	437.292,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	51.084,00
Base de cálculo do IPTU:	488.376,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/02/2015, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes>.

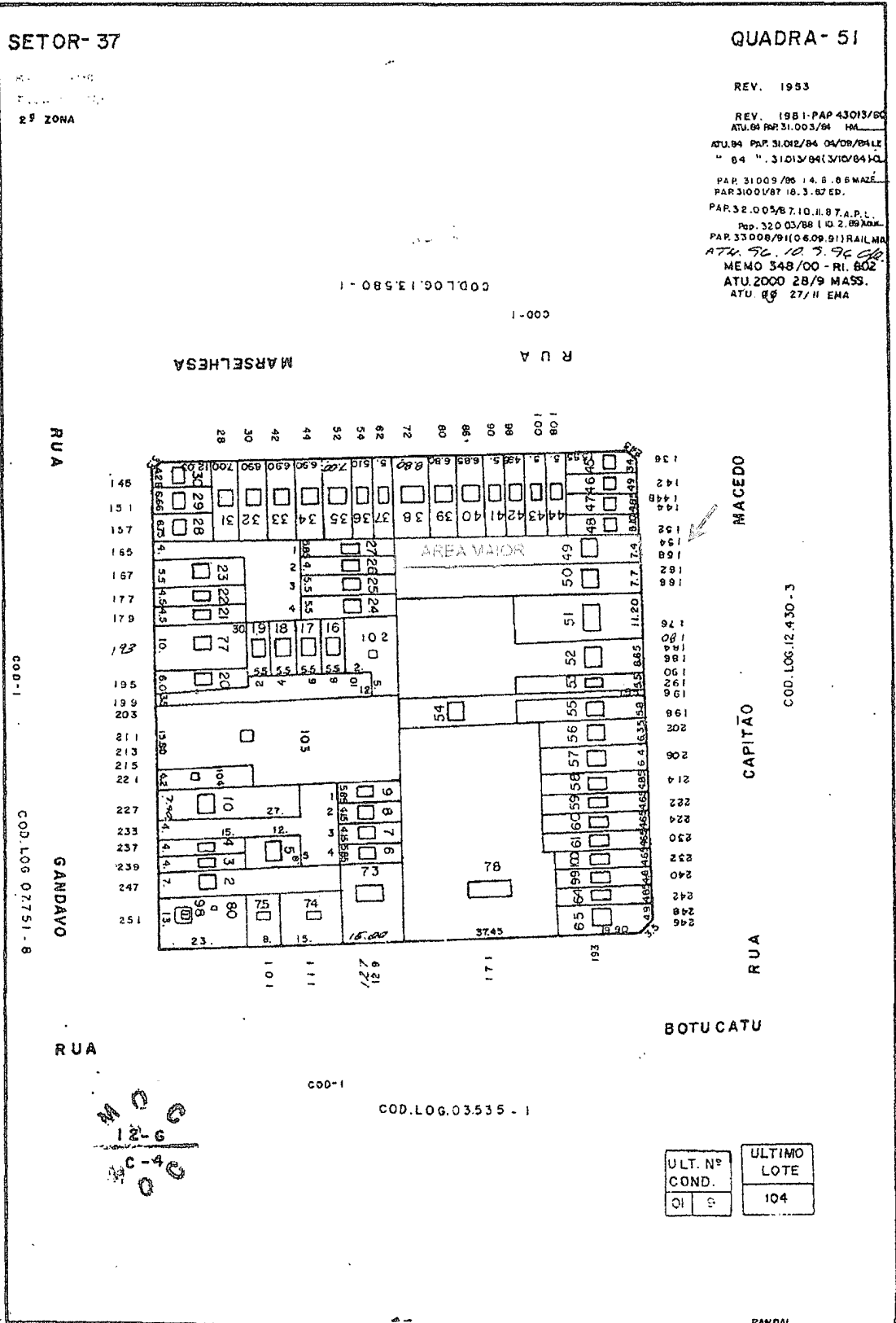
Data de Emissão: 06/11/2014
Número do Documento: 2.2014.000532913-0
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os 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

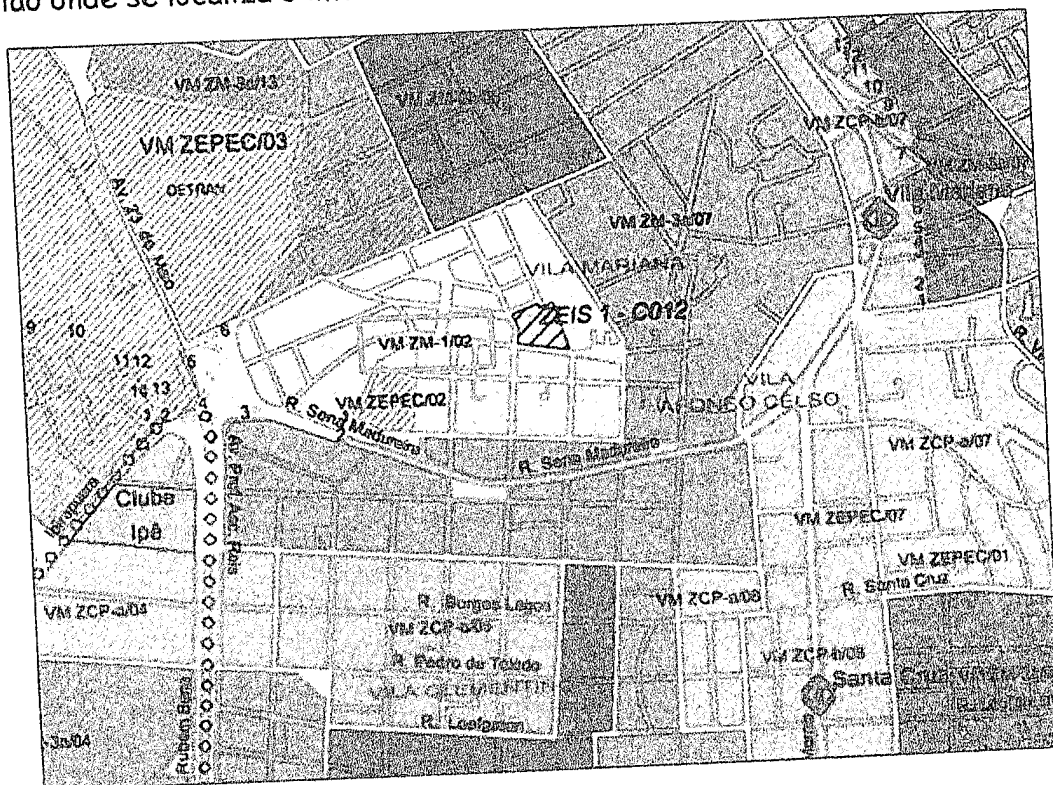
Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a nova Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do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

O local em causa integra a "ZM-1/02", Zona Mista de densidades demográfica e construtiva baixas, que admite construções de até 1 vez a área do lote.

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Mariana - PRE - VM
Quadro 04 do Livro XII - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONAS DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				REQUISITOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	FAIXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	FAIXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FUNDOS E LATERAIS		
										ALTEZA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 4,00 m	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 4,00 m	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-101 Vila da Glória	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em lotes a serem divididos
	ZER-102 Paulista e V. Nova Conceição											
	ZER-103 St. Luizinho											
	ZER-104 Paranhos Paulista											
	ZER-105 St. Novo Mundo											
	ZER-106 V. Nova e St. Desce											
ZER - ALTA DENSIDADE	Trechos de Logradouros Públicos enquadrados como ZER-3 (g)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
ZONA CENTRAL DADE LINHAS INTERMÉDIAS OU LIVREDA A ZER	ZCLZ-1 ou ZCLZ-1 (H)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-101 Encruzilhada Lins Antônio	0,20	1,00	1,00	0,5 (A)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXIGIDO (B)	(c) (d)
	ZM-102 V. Mariana											
	ZM-103 Miradouro											
	ZM-104 Bom de Azevedo											
	ZM-105 Chacara do Castelo											
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-201 Bom de Azevedo	0,20	1,00	2,00	0,5 (A)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXIGIDO (B)	(c) (d)
	ZM-202 Bom de Azevedo											
	ZM-203 Chacara do Castelo											
	ZM-204 Chacara do Castelo											
	ZM-205 Miradouro											
	ZM-206 Encruzilhada Lins Antônio											

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais, predominantemente residenciais e densidade demográfica baixa.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Sena Madureira e logradouros circunvizinhos.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL 1 - RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158

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: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 7,40 m;
Profundidade equivalente: 30,00 m;
Área: 222,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificado um prédio de uso misto, com salão comercial no pavimento térreo e dois apartamentos residenciais no pavimento superior, com área total construída homogeneizada de 374,09 m², conforme medições efetuadas in loco, sendo 208,25 m² de área construída no pavimento térreo e 165,84 m² de área construída no pavimento superior.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

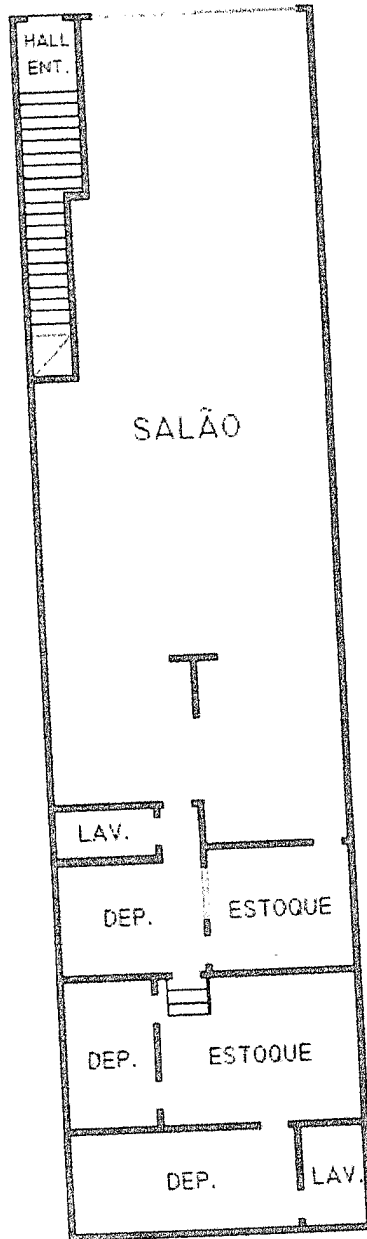
32 anos
Desde 1983

20/11
96
S.

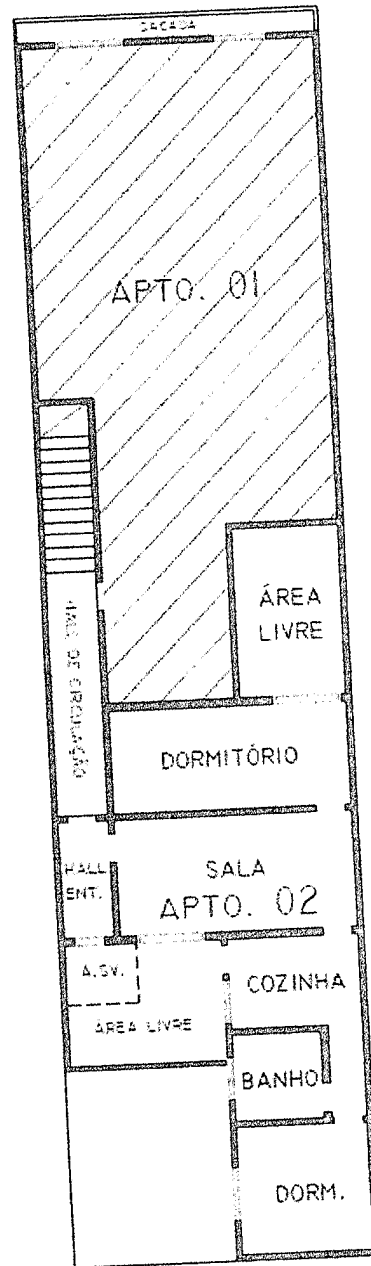
Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158



PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO SUPERIOR

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

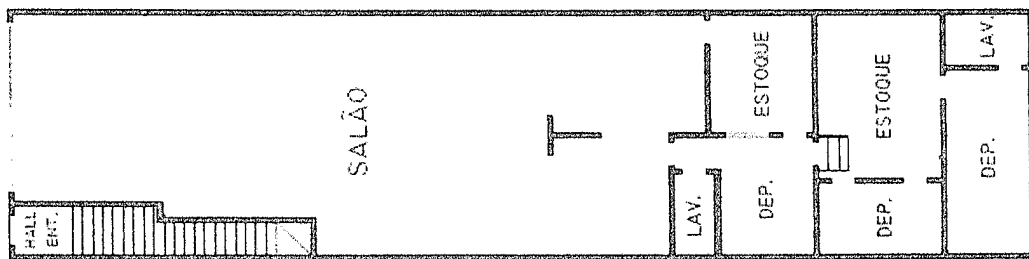
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158
PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO TÉRREO



SALÃO COMERCIAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

0718
49
1

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO TÉRREO



SALÃO COMERCIAL.

Walmir Pereira Modotti

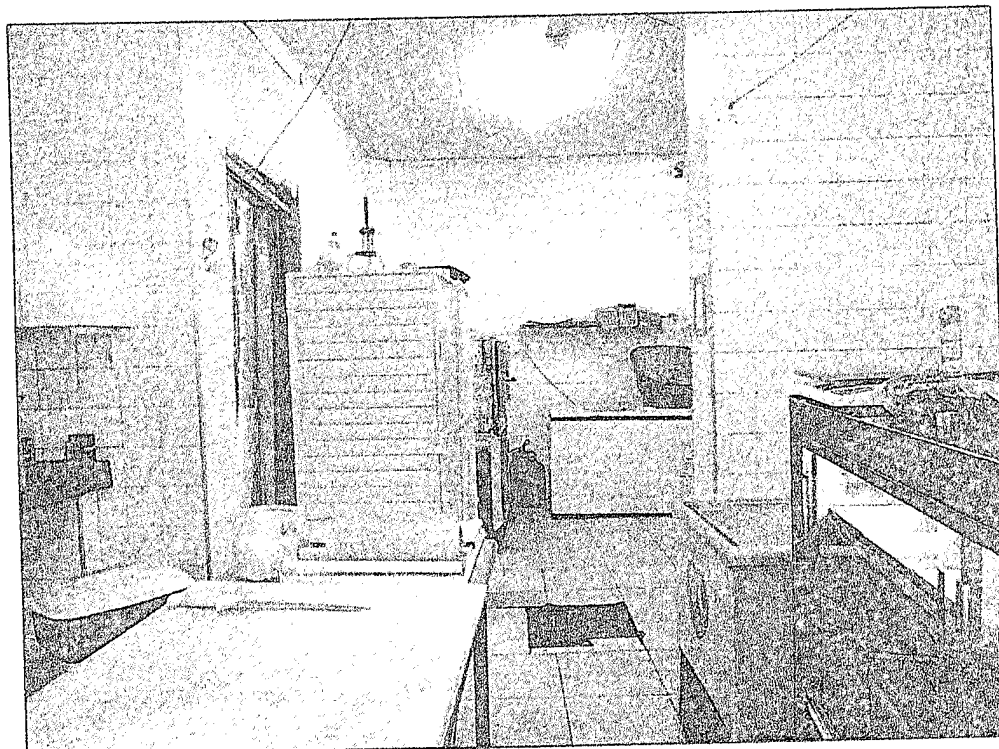
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO TÉRREO



SALÃO COMERCIAL - COZINHA E DEPÓSITO.

Walmir Pereira Modotti

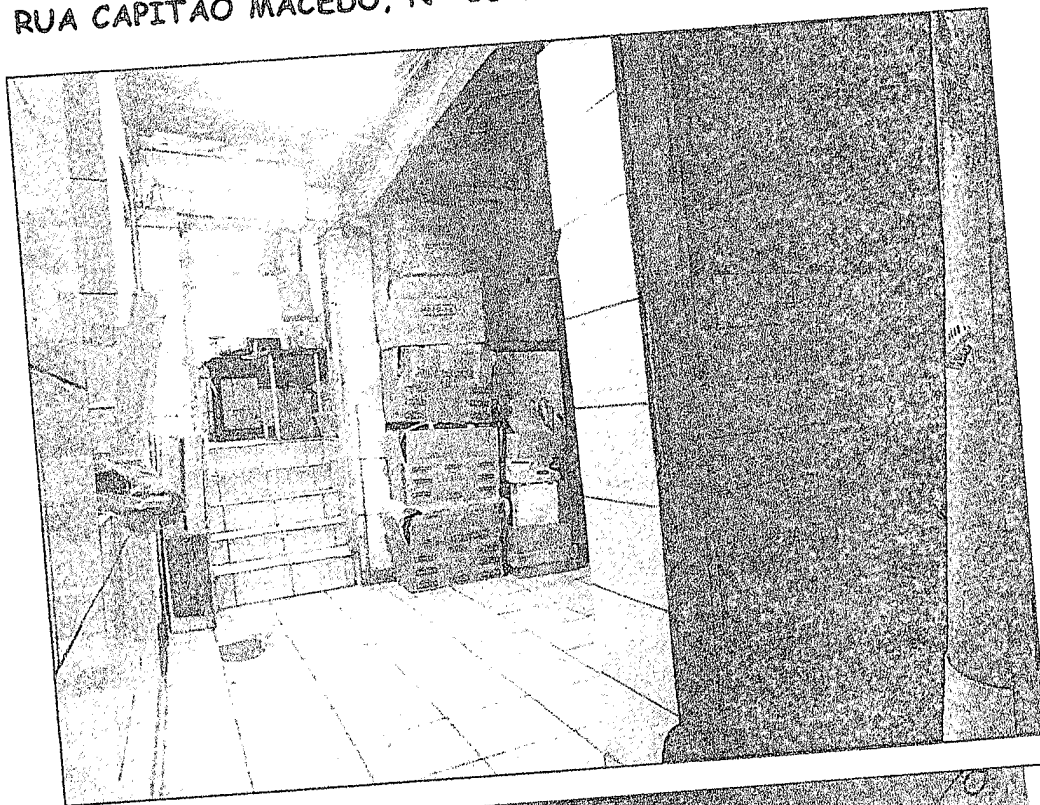
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO TÉRREO



SALÃO COMERCIAL - DEPÓSITO.

Walmir Pereira Modotti

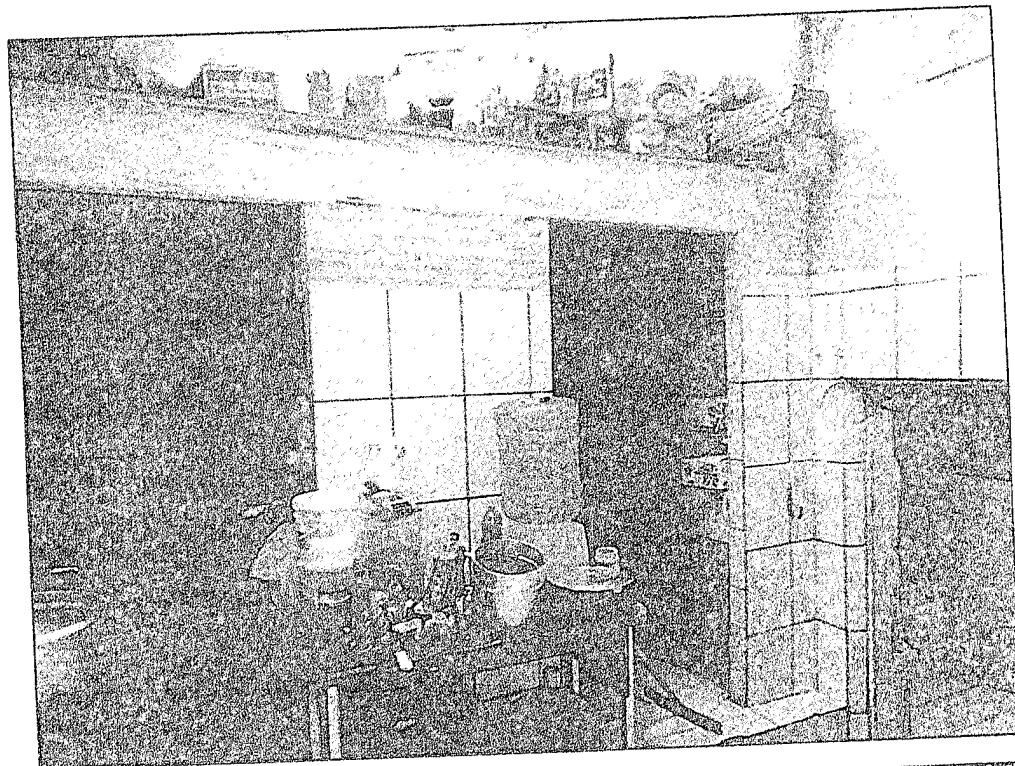
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15

RUA CAPITÃO MACEDO, N° 154/158 - PAVIMENTO TÉRREO



SALÃO COMERCIAL - DEPÓSITO.

Walmir Pereira Modotti

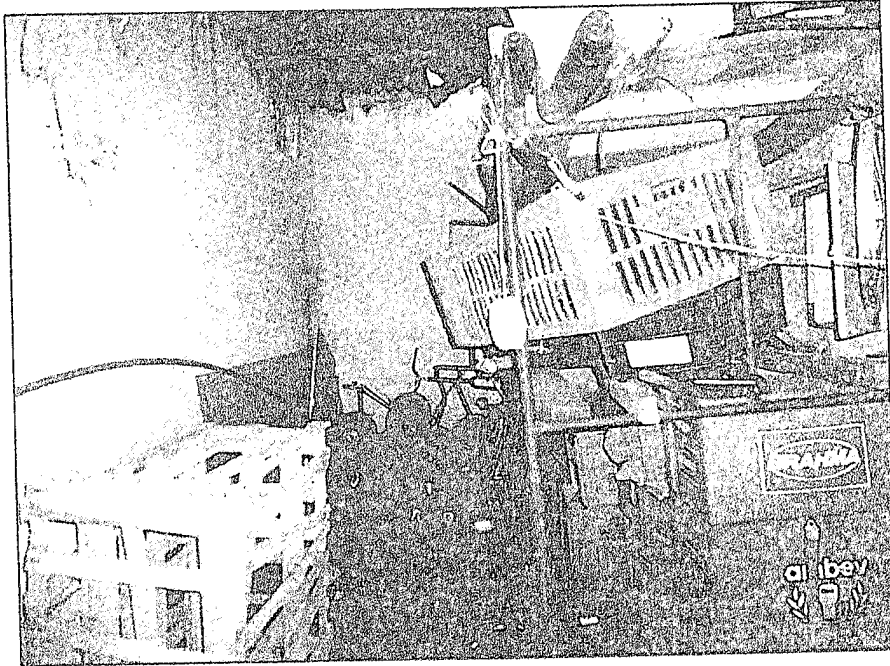
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

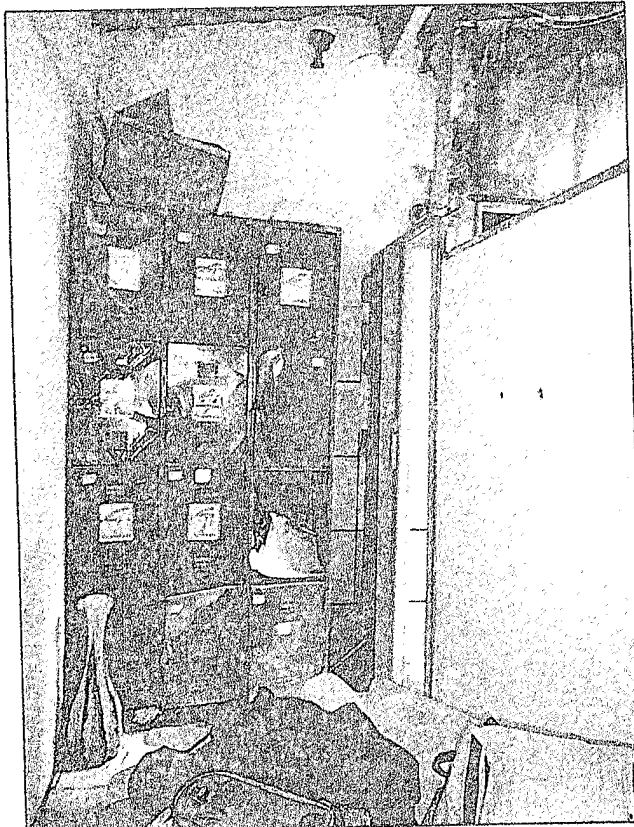
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO TÉRREO



DEPÓSITO.



VESTIÁRIO.

253 J
303
D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

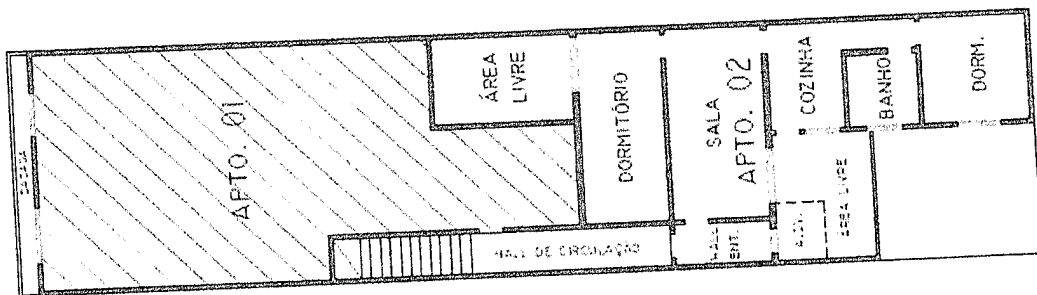
32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158

PAVIMENTO SUPERIOR



APARTAMENTOS RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

10.5

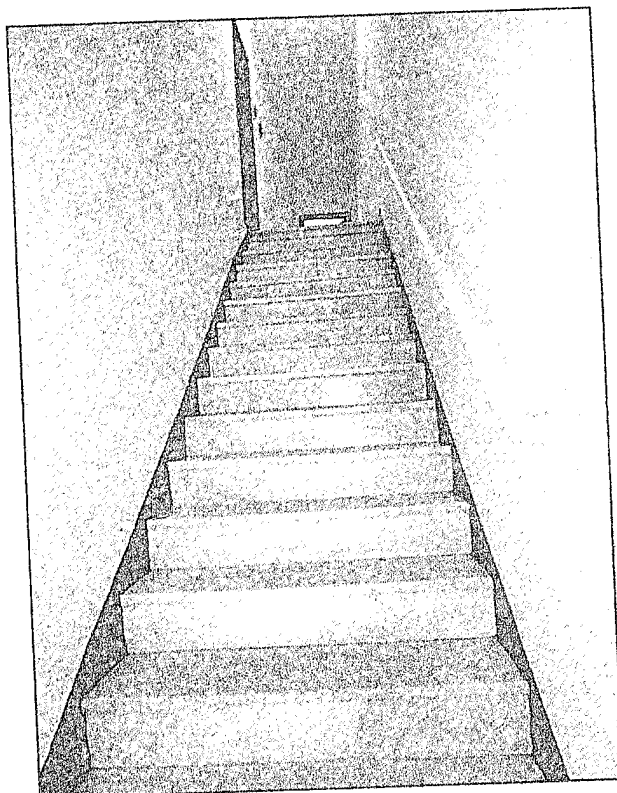
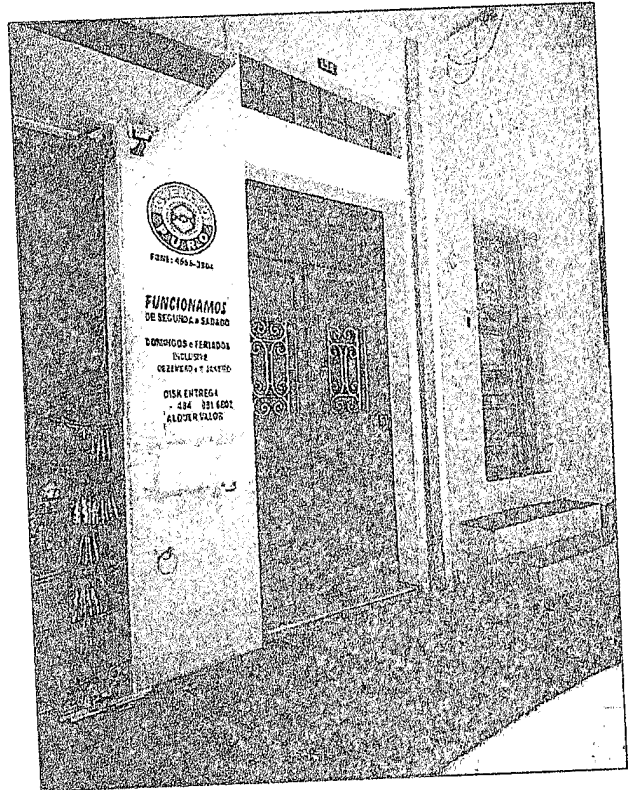
D.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 19/20

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO SUPERIOR

ACESSO AOS APARTAMENTOS.



ESCADA DE ACESSO AO
PAVIMENTO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

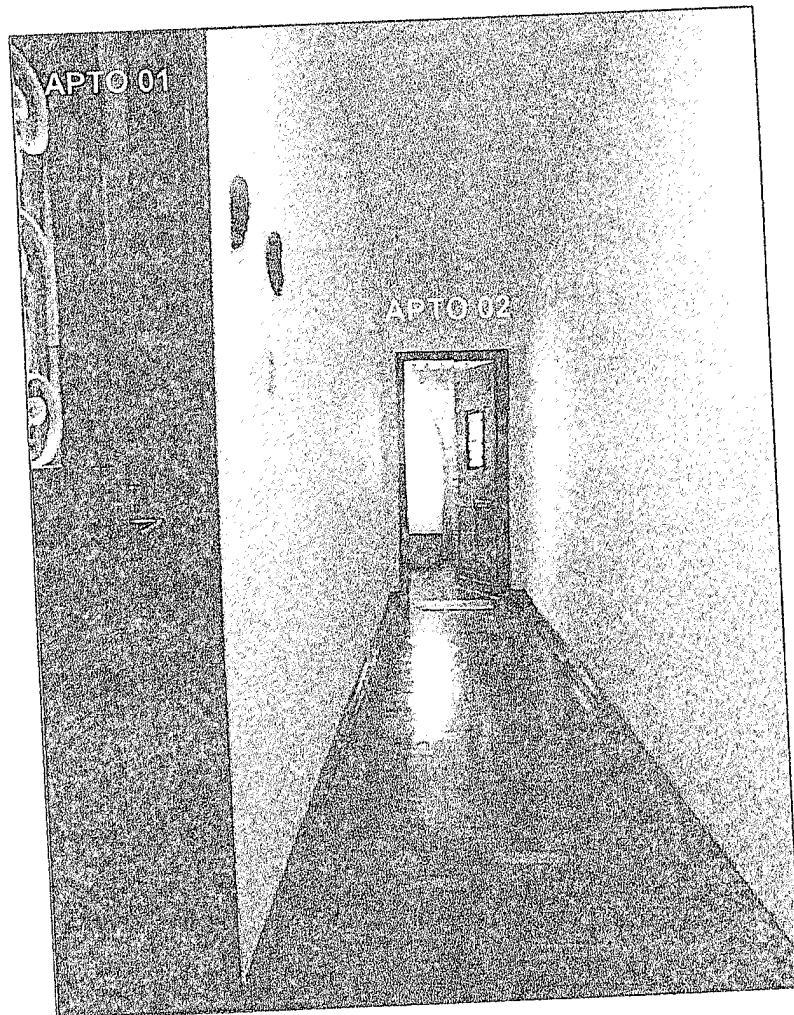
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO SUPERIOR



HALL DOS APARTAMENTOS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

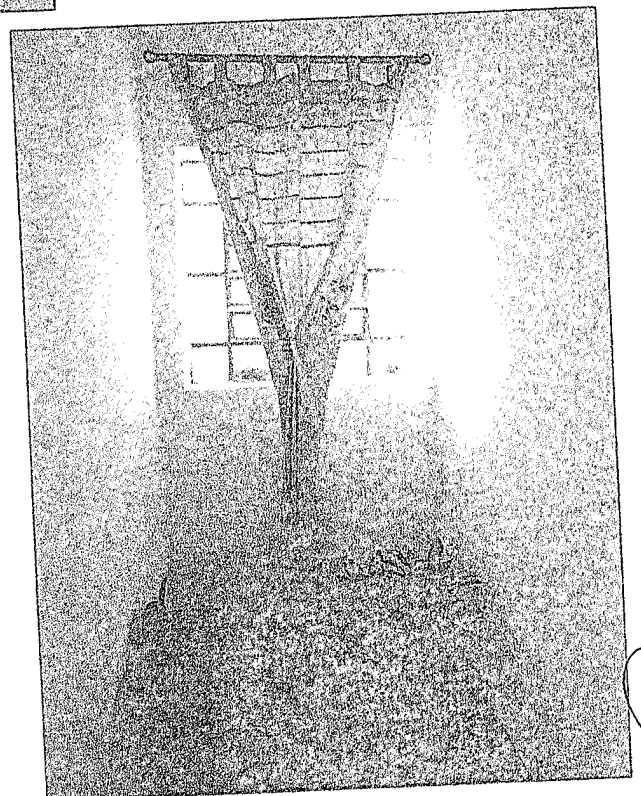
FOTOS 22/23

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO SUPERIOR



APARTAMENTO Nº 02.

HALL DE ENTRADA.



Walmir Pereira Modotti

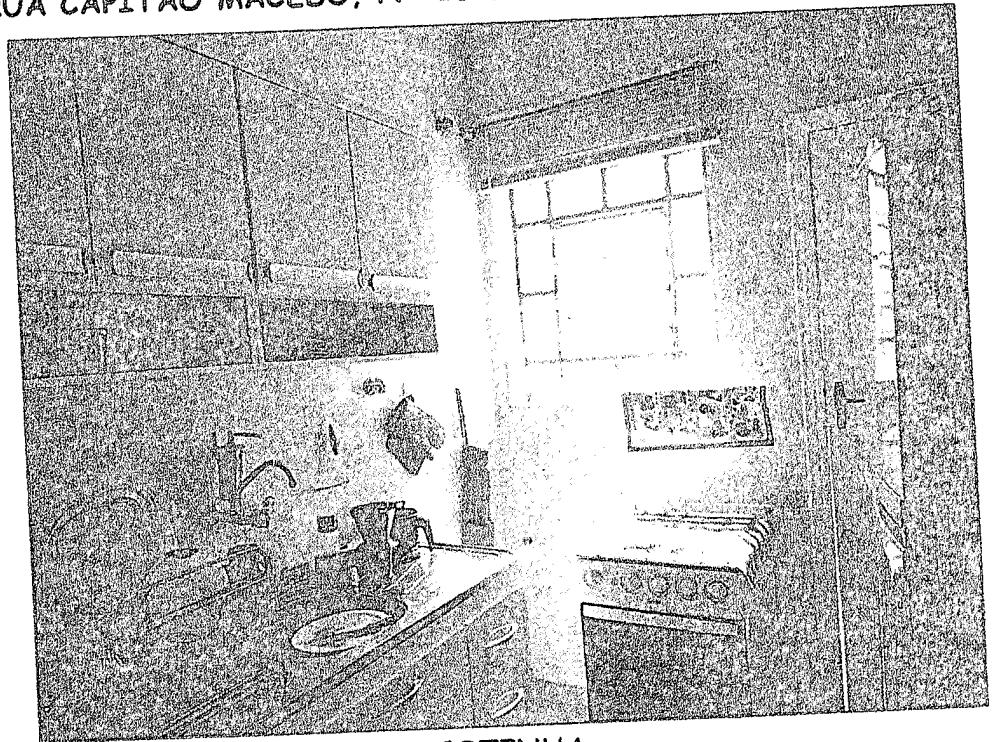
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

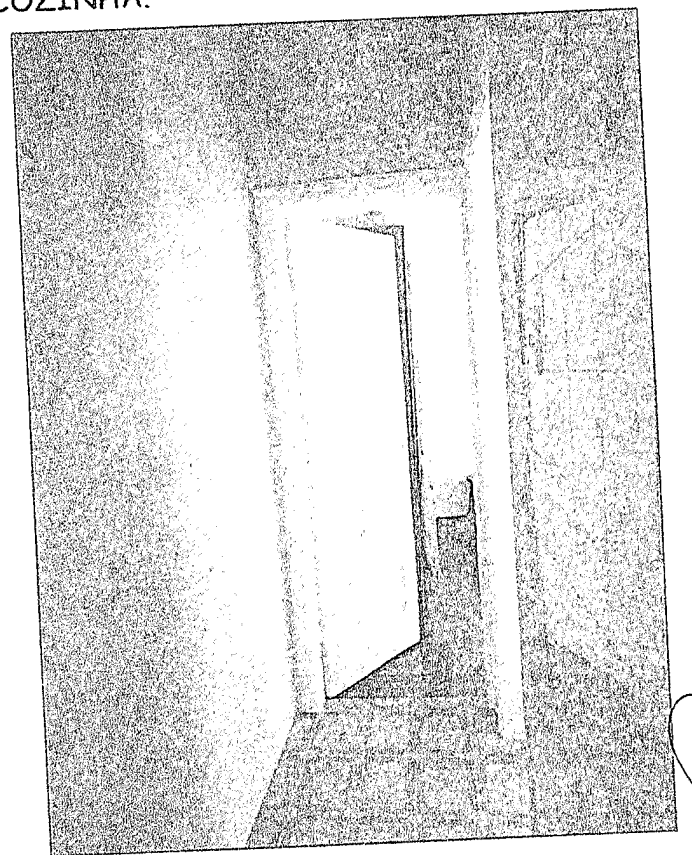
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 26/27

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO SUPERIOR



COZINHA.



HALL DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

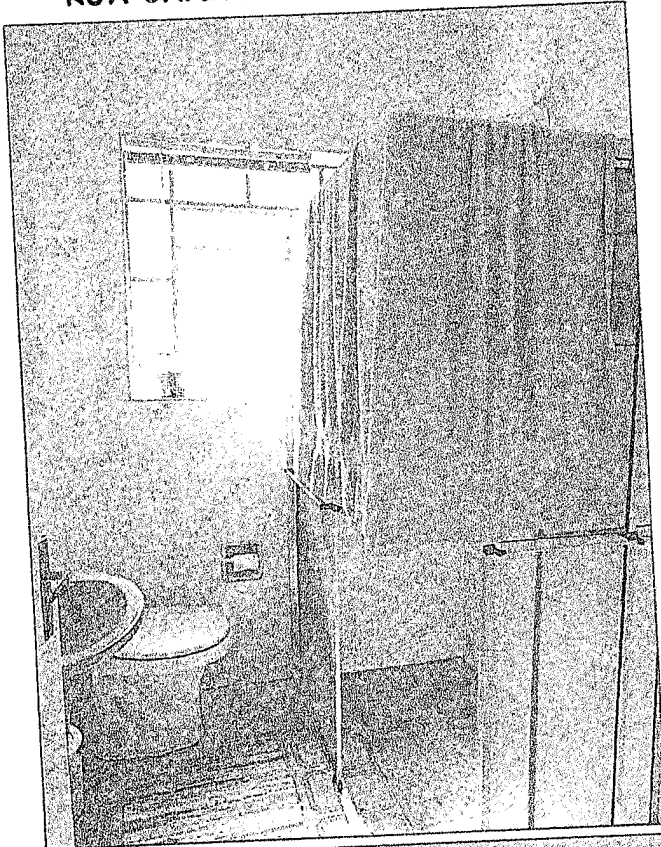
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 28/29

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO SUPERIOR



BANHEIRO.



DORMITÓRIO 2.

Walmir Pereira Modotti

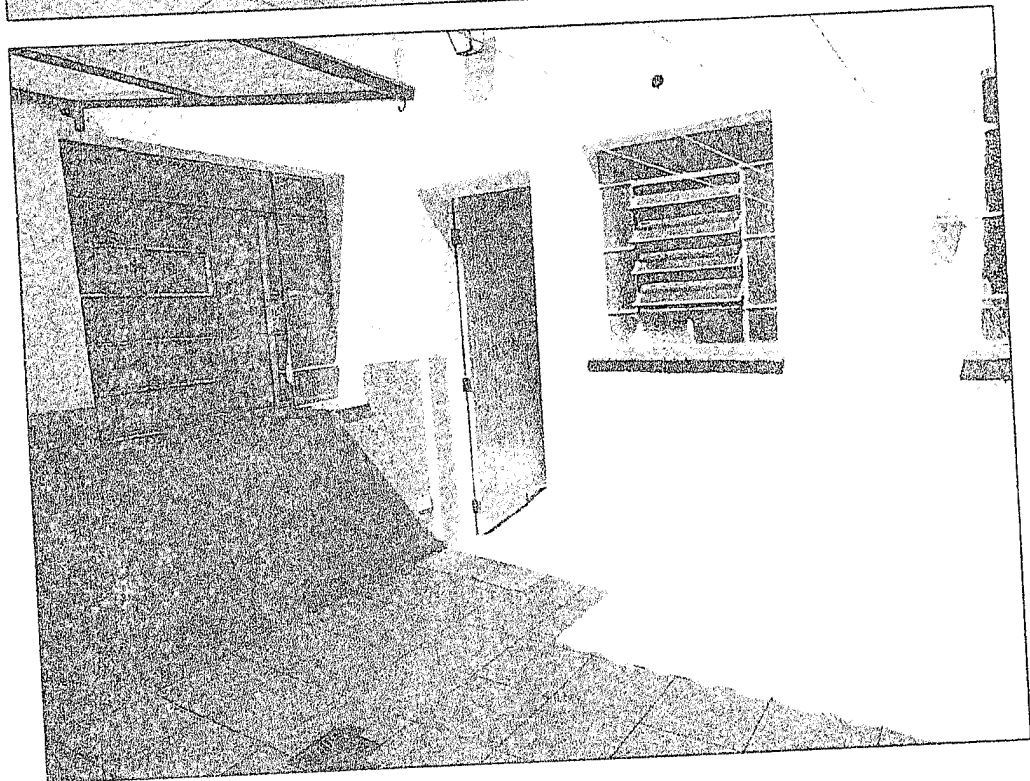
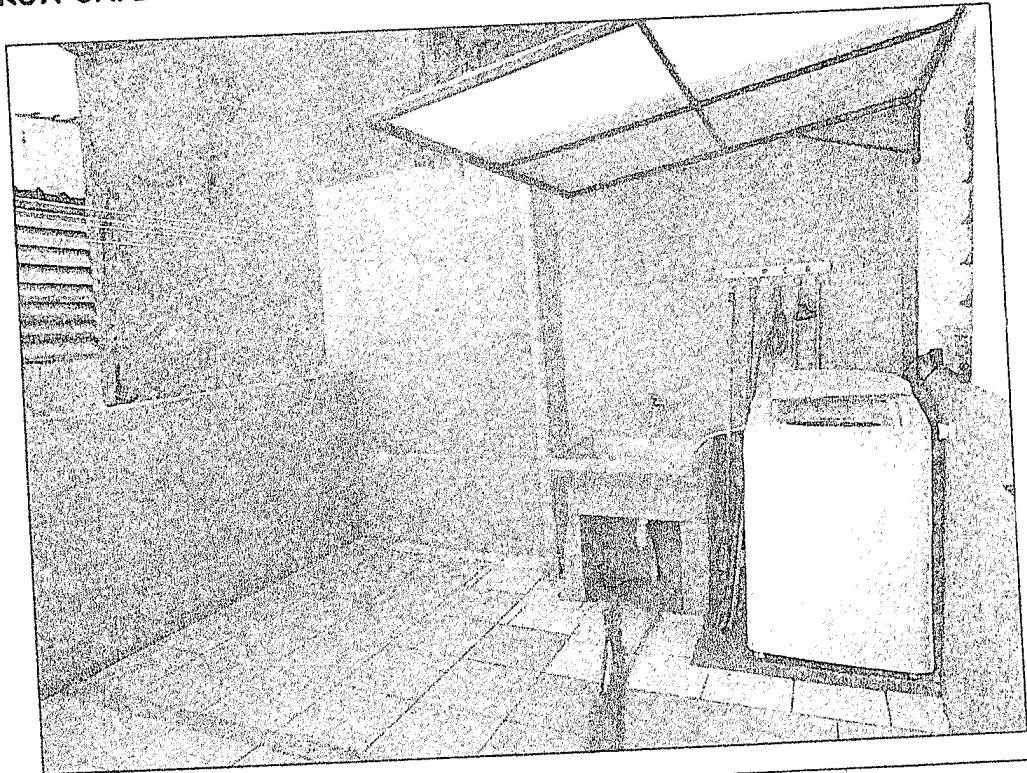
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 30/31

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 154/158 - PAVIMENTO SUPERIOR



ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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 estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

TABELA I - Resultado das tabelas de área e respectivos intervalos recomendados para São Paulo - Capital

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Avaliação						Características e Recomendações				
	Plano e Profundidade			Espessura do Pavimento			Módulo de elasticidade do solo	Coef. de área	Área de referência (m²)	Intervalo de áreas (m²)	Observações gerais
	Plano de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Esp. do Pav. Mín.	Esp. do Pav. Máx.	Cl.					
1ª Zona (Residencial Especializado)	5	15	10	150 cm	150 cm	150 cm	2000-3000	125	100 - 400	Para terrenos com área livre de construção, observar a regulamentação da zona.	
	10	25	20	0,20	0,30	150 cm	2000-3000	250	200 - 500	Para terrenos com área livre de construção, observar a regulamentação da zona.	
	15	30	30	0,15	0,50	150 cm	2000-3000	600	400 - 1000		
2ª Zona (Residencial Especializado - Padrão Médio)	10	Mínimo				Aplicar de acordo com o item 10.3.1		2000	1000-1500	Observar as regulamentações da zona. Para terrenos com área livre de construção, observar a regulamentação da zona e aplicar a regulamentação da zona de referência para a zona de referência da zona.	
	14	Mínimo				Aplicar de acordo com o item 10.3.1		1500	500 - 2000	Observar as regulamentações da zona. Para terrenos com área livre de construção, observar a regulamentação da zona e aplicar a regulamentação da zona de referência para a zona de referência da zona.	
	10	Mínimo				Aplicar de acordo com o item 10.3.1		2500	1.200 - 4.000	Observar as regulamentações da zona. Para terrenos com área livre de construção, observar a regulamentação da zona e aplicar a regulamentação da zona de referência para a zona de referência da zona.	

ibape INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Tabela II - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Avaliação						Características e Recomendações				
	Plano e Profundidade			Espessura do Pavimento			Módulo de elasticidade do solo	Coef. de área	Área de referência (m²)	Intervalo de áreas (m²)	Observações gerais
	Plano de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Esp. do Pav. Mín.	Esp. do Pav. Máx.	Cl.					
3ª Zona (Residencial Especializado - Padrão Alto)	5	15	10	0,25	0,50	Aplicar de acordo com o item 10.3.1		100	50 - 300	Observar as regulamentações da zona. Para terrenos com área livre de construção, observar a regulamentação da zona e aplicar a regulamentação da zona de referência para a zona de referência da zona.	
	10	20	20	0,25	0,50	Aplicar de acordo com o item 10.3.1		200	200 - 500	Observar as regulamentações da zona. Para terrenos com área livre de construção, observar a regulamentação da zona e aplicar a regulamentação da zona de referência para a zona de referência da zona.	
	15	20	30	0,15	0,50	Aplicar de acordo com o item 10.3.1		600	200 - 1000		
4ª Zona (Residencial Especializado - Padrão Alto)	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm	1000	2000 - 25.000	Para terrenos com área livre de construção, observar a regulamentação da zona e aplicar a regulamentação da zona de referência para a zona de referência da zona.	
	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm	200	200 - 3.000		

24637
314
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

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

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

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

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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

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.

265
H
130
D

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 acíve até 10%	5%	1,05
Em acíve até 20%	10%	1,11
Em acíve 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 alagado	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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

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

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 Engenharia 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:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	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	0,812	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,672	1,776	1,860	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,560	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	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	1,862	2,226	2,480
			Com elevador	2,172	2,406	2,540
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
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	2,220
	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 3,61				
	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 1,69				
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) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

270 J

121

11

Avaliações e Perícias de Engenharia

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)

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

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02006.788000 00057.340184 3 64760000025500

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAU	5990-0 / 950000-6	01/07/2015	01/07/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PRACA DA SE SN - CENTRO - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS	20067880000057340	57340	255,00

Instruções

Referência: Depósito Oficiais de Justiça

Deposante/Remetente: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS Número do Depósito: 57340

Nome do Autor: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS Vara Judicial:

Nome do Réu: PAULO RADAIC E OUTRA Comarca/Fórum: BAURU Ano Processo: 2015

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

1ª via - PROCESSO

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02006.788000 00057.340184 3 64760000025500

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAU	5990-0 / 950000-6	01/07/2015	01/07/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PRACA DA SE SN - CENTRO - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS	20067880000057340	57340	255,00

Instruções

Referência: Depósito Oficiais de Justiça

Deposante/Remetente: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS Número do Depósito: 57340

Nome do Autor: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS Vara Judicial:

Nome do Réu: PAULO RADAIC E OUTRA Comarca/Fórum: BAURU Ano Processo: 2015

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

2ª via - ESCRIVÃO

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02006.788000 00057.340184 3 64760000025500

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAU	5990-0 / 950000-6	01/07/2015	01/07/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PRACA DA SE SN - CENTRO - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS	20067880000057340	57340	255,00

Instruções

Referência: Depósito Oficiais de Justiça

Deposante/Remetente: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS Número do Depósito: 57340

Nome do Autor: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS Vara Judicial:

Nome do Réu: PAULO RADAIC E OUTRA Comarca/Fórum: BAURU Ano Processo: 2015

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

3ª via - ESCRIVÃO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS DE MORAIS FILHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1012874-59.2015.8.26.0071 e o código 4F-025C.

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02006.788000 00057.340184 3 64760000025500

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAU	5990-0 / 950000-6	01/07/2015	01/07/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PRACA DA SE SN - CENTRO - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS	20067880000057340	57340	255,00

Instruções
Referência: Depósito Oficiais de Justiça
Depositante/Remetente: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS
Nome do Autor: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS
Nome do Réu: PAULO RADAIC E OUTRA
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Depósito: 57340
Vara Judicial:
Comarca/Fórum: BAURU

Número do Processo:
Ano Processo: 2015

Autenticação mecânica
1ª via - PROCESSO

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02006.788000 00057.340184 3 64760000025500

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAU	5990-0 / 950000-6	01/07/2015	01/07/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PRACA DA SE SN - CENTRO - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS	20067880000057340	57340	255,00

Instruções
Referência: Depósito Oficiais de Justiça
Depositante/Remetente: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS
Nome do Autor: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS
Nome do Réu: PAULO RADAIC E OUTRA
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Depósito: 57340
Vara Judicial:
Comarca/Fórum: BAURU

Número do Processo:
Ano Processo: 2015

Autenticação mecânica
2ª via - ESCRIVÃO

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02006.788000 00057.340184 3 64760000025500

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAU	5990-0 / 950000-6	01/07/2015	01/07/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PRACA DA SE SN - CENTRO - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS	20067880000057340	57340	255,00

Instruções
Referência: Depósito Oficiais de Justiça
Depositante/Remetente: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS
Nome do Autor: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS
Nome do Réu: PAULO RADAIC E OUTRA
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Depósito: 57340
Vara Judicial:
Comarca/Fórum: BAURU

Número do Processo:
Ano Processo: 2015

Autenticação mecânica
3ª via - ESCRIVÃO

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jf.sp.jus.br/esaj>, informe o processo 1012874-59.2015.8.26.0071 e o código 4F025C.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS DE MORAIS FILHO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

- na linha entra-se com o número 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;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método 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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

$$V_u = R\$ 4.481,59/m^2$$

(quatro mil, quatrocentos e oitenta e um reais e cinquenta e nove centavos por m²)

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 = 222,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 4.481,59/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 222,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.481,59/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 994.912,98$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 995.000,00$$

(novecentos e noventa e cinco mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 4.481,59/m² (quatro mil, quatrocentos e oitenta e um reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Alino Avantes NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 250,00 TESTADA - (e_t) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83
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 médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 359.728,18 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 DO IMÓVEL (R\$): 1.950.000,00
IMOBILIÁRIA: Vm Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-34328240
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	5.581,09
TESTADA Ct:	-0,04 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	5.332,41
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	0,9554
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA F:	0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014

SETOR: 037

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Botucatu

NÚMERO: 511

COMP.:

BAIRRO: Vila Clementino

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 IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 162,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 27,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 60,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 33.436,85 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 DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00

IMOBILIÁRIA: Mario Dal Maso Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-50951335

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.404,71
TESTADA Cf: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.868,50
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Cg: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Loefgren NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 315,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 95,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 48 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,426 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (RS): 49.896,36 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS): 1.300.000,00
MOBILIÁRIA: Lopes Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-38941000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	3.555,88
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3.555,88
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Ulisses NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino 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 (At) m²: 140,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 8 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (R): 0,949 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (RS): 368.568,61 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS): 1.200.000,00
IMOBILIÁRIA: NC Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-50875571
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.081,69
TESTADA Ct: 0,19	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.043,18
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.189,2
FRENES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SEIOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Luis Mazzolo NÚMERO: SN
COMP.: BARRO: Vila Clementino CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 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: 210,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 8 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,930 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (RS): 316.036,50 VALOR ARBITRADO (RS): 6,00

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 DO IMÓVEL (RS): 1.200.000,00
IMOBILIÁRIA: Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-38148300
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	5.093,09
TESTADA Ct:	0,14 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	5.786,87
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,1362
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Mirassol NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino 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: 180,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,761 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (RS): 221.662,47 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS): 1.100.000,00
MOBILIÁRIA: Petraglia Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-22791244
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4.268,54
TESTADA Ct:	0,14 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	4.850,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.1362
FRENIES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Loefgren NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 48 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,426 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (RS): 47.270,24 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS): 1.200.000,00
IMOBILIÁRIA: Radix Imóveis
CONFIATO: corretor TELEFONE: (11)-50805133
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.442,43
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.442,43
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Altino Arantes NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 180,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 210,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (R): 0,761 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (RS): 258.696,21 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS): 1.170.000,00
IMOBILIÁRIA: Vila Mariana Imóveis TELEFONE: (11)-55832213
CONTATO: corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.413,00
TESTADA Cf:	0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.014,48
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Fi:	0,00			

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014

SETOR: 037

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gandavo

NÚMERO: 337

COMP.:

BARRIO: Vila Clementino

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 (At) m²: 165,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,494 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (RS): 54.815,72 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS): 680.000,00

IMOBILIÁRIA: Hugo Moreira Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-34774701

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	3.276,87
TESTADA Ct:	0,14 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3.836,87
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Napoleão de Barros NÚMERO: SN
COMP.: BARRIO: Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 600,00 TESTADA - (C_T) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
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 DO IMÓVEL (R\$): 4.800.000,00
MOBILIÁRIA: Newton Alvarez Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-55497600
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 7.200,00
TESTADA Cf:	-0,16 FT ADICIONAL02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 6.054,45
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,8409
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Primeiro de Março NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino 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 (At) m²: 180,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 220,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,837 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (RS): 297.977,27 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO MÓVEL (RS): 1.170.000,00
IMOBILIÁRIA: Colombini Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-21550800
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4.194,57
TESTADA Cf:	0,14 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	4.765,95
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tetsuaki Misawa NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino 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 (At) m²: 150,00 TESTADA - (Cf) m: 6,00 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: 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 18 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,854 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 248.751,31 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 DO IMÓVEL (R\$): 980.000,00
IMOBILIÁRIA: Trader Imóveis
CONTA TO: corretor TELEFONE: (11)-33138111
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.221,66
TESTADA Cf: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.796,73
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Capitão Macedo, 154/158

DATA: 7/11/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	967,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,40
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

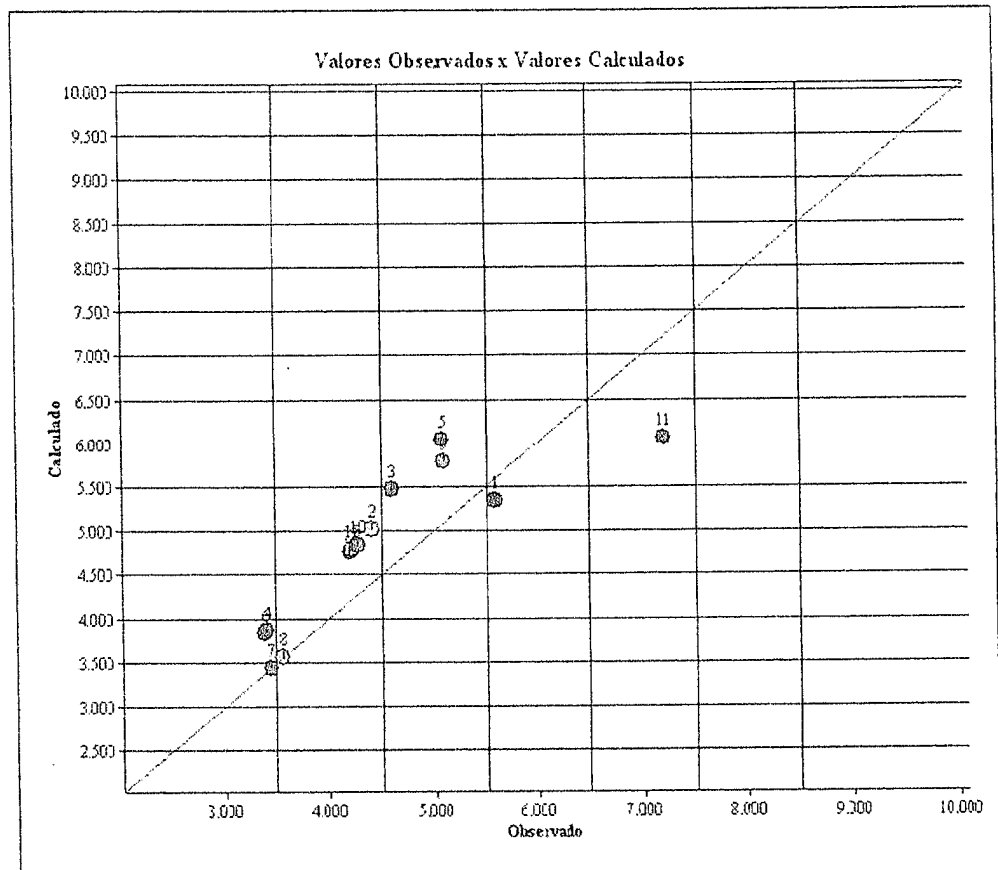
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Dr. Allino Arantes, SN	5.561,09	5.332,41	0,9554	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Dr. Allino Arantes, SN	4.413,30	5.014,48	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Onze de Junho, SN	4.597,88	5.467,83	1,1892	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Botucatu, SN	3.404,71	3.868,50	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua das Ulases, SN	5.081,69	6.043,18	1,1892	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gandavu, 337	3.376,87	3.836,87	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Loetgren, SN	3.442,43	3.442,43	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Loetgren, SN	3.555,88	3.555,88	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Luis Mazzolo, SN	5.093,09	5.786,87	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Mirassol, SN	4.268,54	4.850,00	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Napoleão de Barros, SN	7.200,00	6.054,45	0,8409	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Primeiro de Março, SN	4.194,57	4.765,95	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Tetsuoka Misawa, SN	4.221,66	4.795,73	1,1362	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.581,09	5.332,41
2	4.413,30	5.014,48
3	4.597,88	5.467,83
4	3.404,71	3.868,50
5	5.081,69	6.043,18
6	3.376,87	3.835,87
7	3.442,43	3.442,43
8	3.555,88	3.555,88
9	5.093,09	5.786,87
10	4.268,54	4.850,00
11	7.200,00	6.054,45
12	4.194,57	4.765,95
13	4.221,66	4.796,73

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Capitão Macedo 154, 158 Vila Clementino SAO PAULO - SP Data: 7/11/2014
Cliente: Avaliação Modalidade: Venda
Área m²: 222,00 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.494,73
Desvio Padrão: 1.074,74
- 30%: 3.146,32
+ 30%: 5.843,17

Coefficiente de Variação: 23,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.831,97
Desvio Padrão: 914,92
- 30%: 3.382,38
+ 30%: 6.281,56

Coefficiente de Variação: 18,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1 Caracter. do imóvel a ser avaliado	Completas quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completas quanto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos casos de mercado	Apresentação de inform. referidas as características dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as características dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as características dos dados referidos <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e peso conj. de fatores	0,20 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: B

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.831,97

TESTADA: -0,0800

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.481,59000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 994.912,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 4.487,88

INTERVALO MÁXIMO: 5.176,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.077,41

INTERVALO MÁXIMO: 4.865,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: B

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 - PAVIMENTO TÉRREO - SALÃO COMERCIAL

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Galpão Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,726 x R8-N

$V_u = 0,726 \times R\$ 1.167,54/m^2 = R\$ 847,63/m^2$

Área Construída: 208,25 m²

Idade: 50 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 = 208,25 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 847,63/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 50 anos;

I_r = Vida Referencial = 60 anos;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos, de simples a importantes;

$K = 0,152$.

Substituindo e calculando:

$$VB = 208,25 \text{ m}^2 \times R\$ 847,63/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,152 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 56.768,49$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 57.000,00$$

(cinquenta e sete mil reais).

4.2.2 - PAVIMENTO SUPERIOR - APARTAMENTO Nº 01

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.3.2 - Apartamento Padrão Simples (sem elevador)", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,266 x R8-N

$$Vu = 1,266 \times R\$ 1.167,54/\text{m}^2 = R\$ 1.478,10/\text{m}^2$$

Área Construída: 99,22 m²

Idade: 50 anos

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 99,22 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.478,10/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 50 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (D) - Entre regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,209.

Substituindo e calculando:

$$VB = 99,22 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.478,10/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,209 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 53.852,48$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 54.000,00$$

(cinquenta e quatro mil reais).

4.2.3 - PAVIMENTO SUPERIOR - APARTAMENTO N° 02

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.3.2 - Apartamento Padrão Simples (sem elevador)", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva temos:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor Unitário Adotado: 1,266 x R8-N

$V_u = 1,266 \times R\$ 1.167,54/m^2 = R\$ 1.478,10/m^2$

Área Construída: 66,62 m²

Idade: 50 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência 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 = 66,62 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.478,10/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 50 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (D) - Entre regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,209.

Substituindo e calculando:

$$VB = 66,62 \text{ m}^2 \times R\$ 1.478,10/m^2 \times (0,20 + 0,209 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 36.158,56$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Ou, em números redondos:

6VB = R\$ 30.000,00

(trinta e seis mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 995.000,00 + R\$ 57.000,00 + R\$ 54.000,00 + R\$ 36.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 1.142.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

R\$ 1.142.000,00

(um milhão, cento e quarenta e dois mil reais)

NOVEMBRO / 2014

4.4 - VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/36) DO IMÓVEL:

$$R\$ 1.142.000,00 / 36 = R\$ 31.722,22$$

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/36) DO IMÓVEL 1:

R\$ 31.700,00

(trinta e um mil e setecentos reais)

NOVEMBRO / 2014