

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2763
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 0173071-25.2009.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA FALÊNCIA DE AMAZON PC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MICROCOMPUTADORES LTDA. E OUTRO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: Avenida Conceição, nº 320, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 29.028 e 38.562, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

SP13.20 - 19-05-2016 14:48 IFAL 000.0.0240392A

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2014
10

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

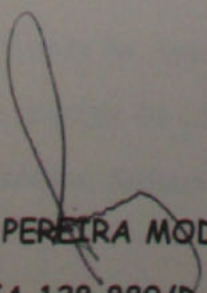
Imóvel B: Avenida Conceição, nº 316, Vila Guilherme,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 39.815, no
Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Imóvel C: Avenida Conceição, nº 314, Vila Guilherme,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 31.285, no
Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de Maio de 2.016.


WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL,
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1978

2015
10

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 2.792.000,00

(Dois milhões, setecentos e noventa e dois mil reais)

Maio / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Conceição, nº 320, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 29.028 e 38.562, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2006
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 830.000,00
(Oitocentos e trinta mil reais)

Maior / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Conceição, nº 316, Vila
Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
39.815, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

2887
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL C

R\$ 870.000,00
(Oitocentos e setenta mil reais)

Maio / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Conceição, nº 314, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 31.285, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2008
10

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Em atendimento a solicitação da Ilm^a Dra. Adriana Lucena, Administradora da massa falida, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos AUTOS DA FALÊNCIA DE AMAZON PC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MICROCOMPUTADORES LTDA. E OUTRO, em curso na 1^a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS N^o 0173071-25.2009.8.26.0100:

Imóvel A: Avenida Conceição, n^o 320, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n^{os} 29.028 e 38.562, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Imóvel B: Avenida Conceição, n^o 316, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n^o 39.815, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Imóvel C: Avenida Conceição, n^o 314, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n^o 39.825, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1983

2019
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2340
140

Avaliações e Perícias de Engenharia

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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.

2091
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade										Área de referência característica do Lote de áreas (m ²)	Intervalo (m)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente "F"	Expoente do Fator Profundidade "P"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	C _a					
	F _r	P _{mi}	P _{ma}					Aplica-se item 10.3.2	Não se aplica				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	600	400 - 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)'	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)'	(1)' - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)'				

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações													
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina					Coef. de área	Área		Observações gerais										
	Referências		Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C _e	C _a	Área de referência característico do Lote (m ²)		Intervalo (m ²)															
	F _r	Prof. Mínima P _{mi}					Prof. Máxima P _{ma}	Área de referência característico do Lote (m ²)		Intervalo (m ²)														
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	200	200 - 500	600	250 - 1000	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.											
														8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	200	200 - 500
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	500	250 - 3.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área														
											11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	250 - 3.000	250 - 3.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas Industriais ou Galpões

2893
40

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

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

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 equação prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2744
10

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

2395
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

2197
10

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

2898
170

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - BENFEITORIAS

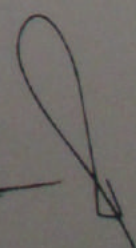
No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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

A) Valores unitários

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



2799
140

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2900
up

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) Depreciação pelo obsolescimento 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

2001
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

29/02
MP

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 em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 126.880/D

32 anos
Desde 1983

2903
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

2904
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA. 128.880/D

32 anos
Desde 1983

29/05
199

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL A:

Avenida Conceição, nº 320, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 29.028 e 38.562, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - VISTORIA

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Carlos Moya, assistente da síndica da massa falida.

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Avenida Conceição, nº 320, no quarteirão completado pelas vias: Rua Zulmira e Rua Claudio Inácio.

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2907
40

Avaliações e Perícias de Engenharia



3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: MG ZM-3a/01

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 068.022.0055-4

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

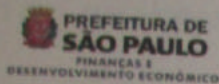
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2953
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 068.022.0055-4

Local do Imóvel:
AV CONCEICAO, 320 - 324 328
VILA GUILHERME CEP 02072-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV CONCEICAO, 320 - 324 328
VILA GUILHERME CEP 02072-000

Contribuinte(s):
CNPJ 01.614.079/0001-03 AMAZON PC IND E COM DE MICROCOMPUTADORES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	603	Testada (m)	13,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	603		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	727	Padrão de construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	320	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2001		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.136,00
- da construção:	1.484,00

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

- da área incorporada:	766.524,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	917.416,00
Base de cálculo do IPTU:	1.683.940,00

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 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/08/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/05/2016
Número do Documento: 2.2016.000788539-1
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

2009
1P

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes às Avenidas Conceição, Luiz Dumont Vilares e Rua Maria Cândida.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, sendo zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5, ou seja, "MG ZM-3a/01".

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2911
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - TERRENO MATRICULADO SOB N° 29.028

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 7,00 m;

Fundos: 6,20 m;

Lateral Esquerda: 40,28 m;

Lateral Direita: 40,28 m;

Área: 330,30 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Sétimo
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob n° 29.028.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2912
140

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2.1.2 - TERRENO MATRICULADO SOB N° 38.562

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 6,00 m;

Fundos: 14,71 m;

Lateral Esquerda: 40,28 m;

Lateral Direita: 48,00 m;

Área: 457,06 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Sétimo
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob n° 38.562.

3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre os terrenos, acima descritos, encontra-se edificado um prédio com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 727,00 m².

O prédio possui no pavimento térreo: recepção, sala, garagem e 2 (dois) banheiros.

O prédio possui no pavimento inferior: estacionamento, oficina, refeitório, copa e 2 (dois) banheiros.

O prédio possui no pavimento superior: 3 (três) salas, sala da gerência, sala de CPD, sala da administração e 6 (seis) banheiros.

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

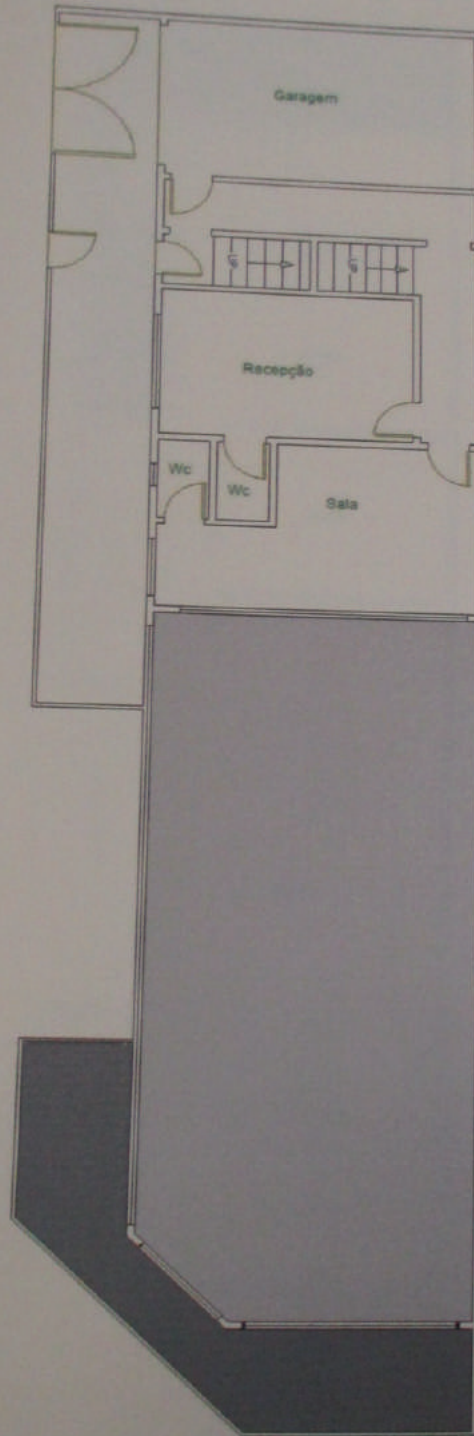
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2914
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

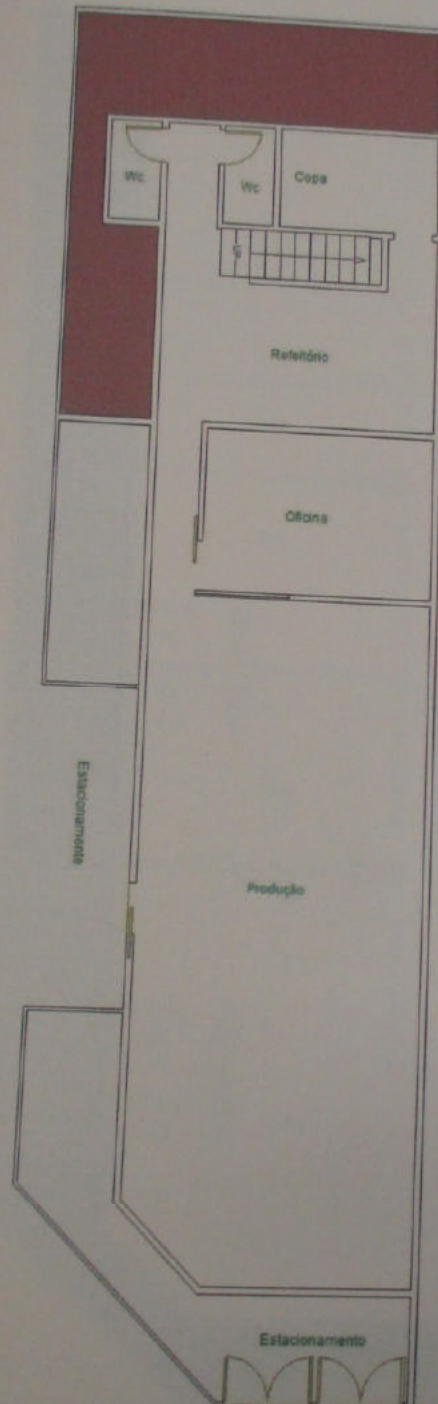
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

29/15
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO PAVIMENTO INFERIOR.

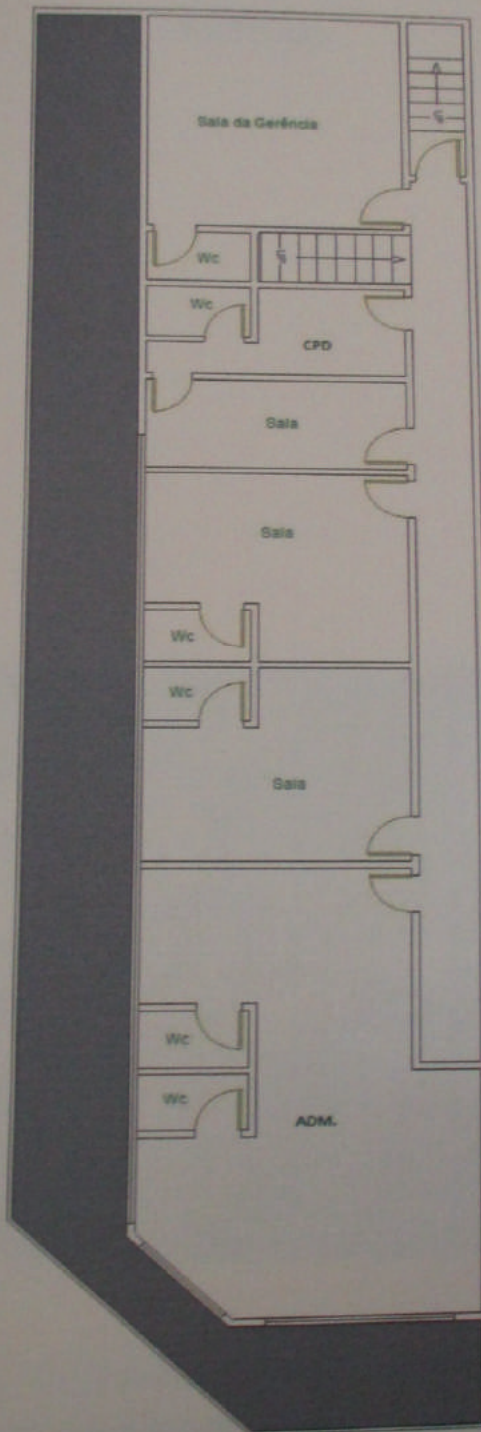
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

29/16
sp

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

29.17
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

2918
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2919
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2000
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

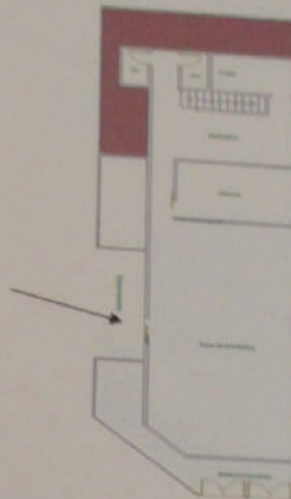
Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



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



VISTA DO ESTACIONAMENTO DE CLIENTES.

Walmir Pereira Modotti

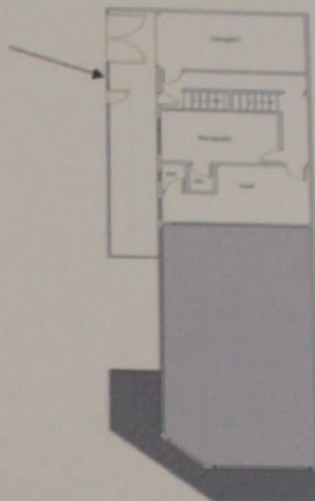
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2022
1P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



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



VISTA DA ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

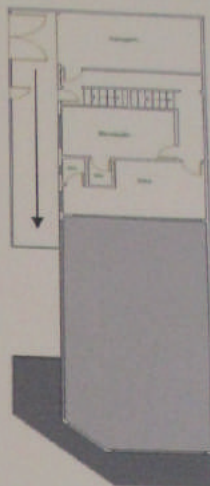
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2023
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



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



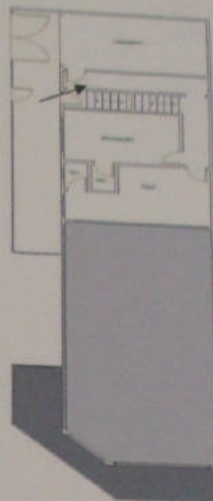
VISTA LATERAL DO IMÓVEL.

2024
MP

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

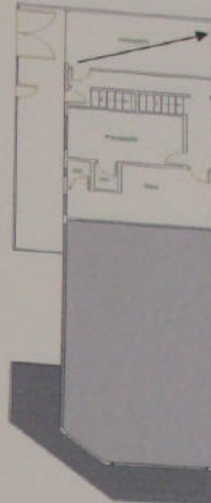
2017
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTÃO: Aço.
Pendular.



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



VISTA DA GARAGEM.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

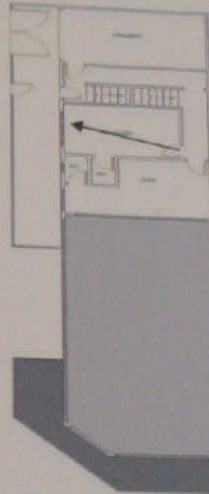
2006
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA RECEPÇÃO.

22/11/11
MP

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

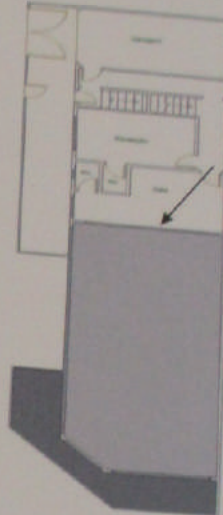
PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

2023
170

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

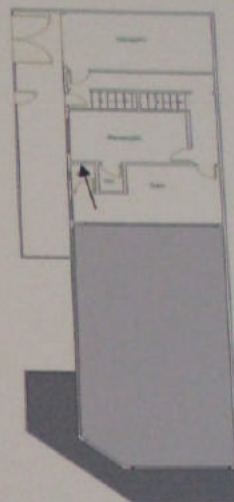
PISO: Granito.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

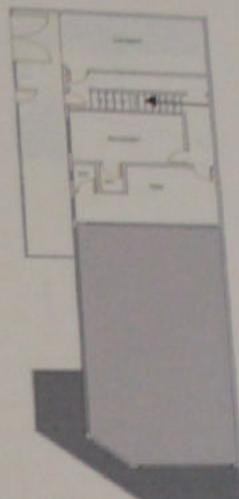
2021
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO INFERIOR.

2130
40

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



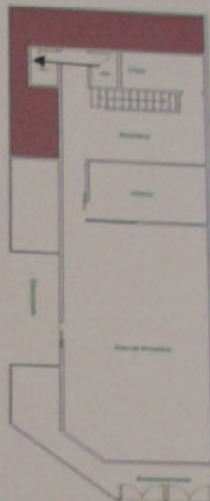
VISTA DO REFEITÓRIO.

303
MP

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large loop and a vertical line.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1985

2932
HP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.



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



VISTA DA COPA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

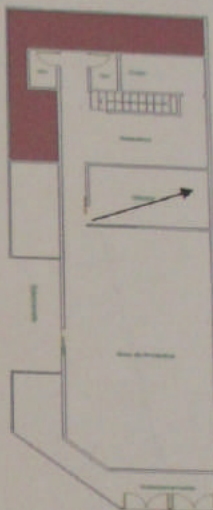
2933
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Aço.
Correr.



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

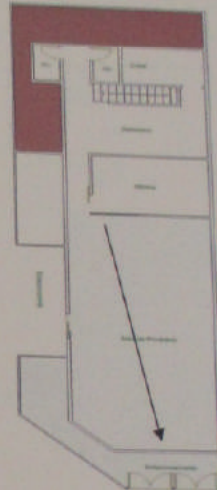


VISTA DA OFICINA DE REPAROS.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

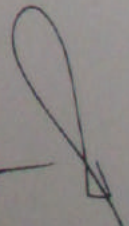
- PISO: Granito.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Aço.
Correr.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

2935
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

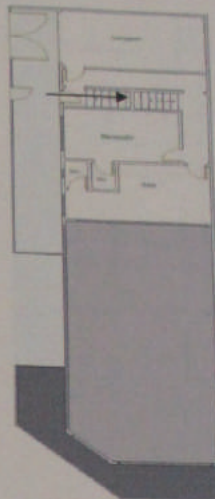
FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

32 anos
Desde 1983

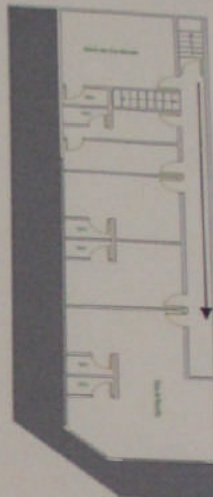
2936
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.



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



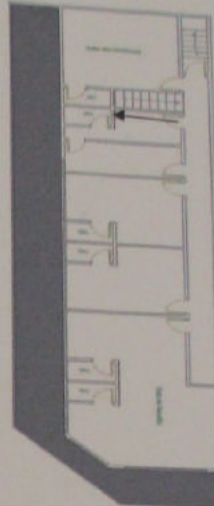
VISTA DO CORREDOR.

2037
MP

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Divisória.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



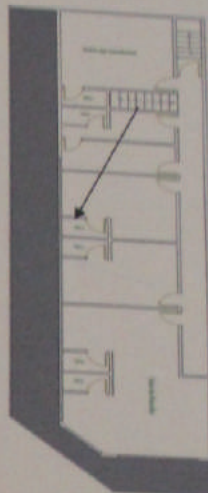
VISTA DO C.P.D.

29/3/97
MP

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

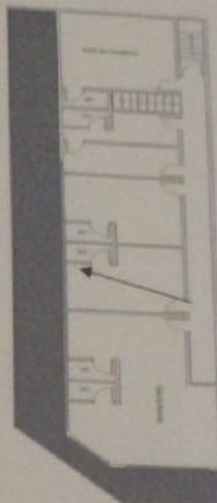
2009
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

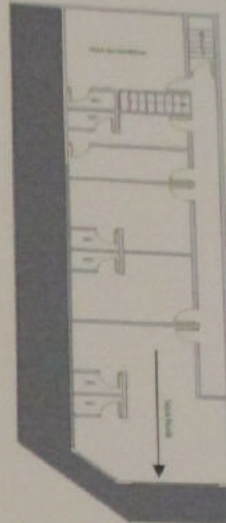
2940
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1973

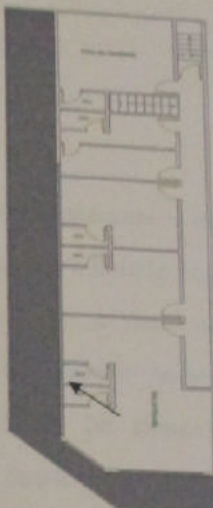
2941
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 2.817,11/m^2 \text{ (com Frentes múltiplas)}$$

$$qmf = R\$ 2.688,00/m^2 \text{ (Meio de quadra)}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.817,11/m² (dois mil, oitocentos e dezessete reais e onze centavos) e R\$ 2.668,00/m² (dois mil, seiscentos e sessenta e oito reais), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			
SETOR : 044	QUADRA : 234	ÍNDICE DO LOCAL : 440,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Amadeu			
COMP. : Ao lado do nº 277 - Ref. : BARRIO : Via Guilherme		NÚMERO : 111P	
CEP :		CIDADE : SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 7.186,00	TESTADA - (ct) m: 50,00	PROF. EQUIV. (Pe): 143,72	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA: 4.377,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa média		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 10 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,916	CUSTO BASE (R\$): 1.234,38
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 6.659.368,38	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 0,45	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 18.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Patrimônio Imóveis			
CONTATO: Sra. Taina		TELEFONE: (11)-32137037	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.299,84
TESTADA Cf: -0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.198,22
PROFUNDIDADE Cp: 0,39	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 2.460,9
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,3
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2014
 SETOR : 068 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 970,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Conceição
 COMP. : BARRIO : Via Guilheme NÚMERO : 431
 CEP : UF : SP CIDADE : SÃO PAULO - 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: 300,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 380,00 m²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,655 CUSTO BASE (RS) : 1.254,38
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS) : 324.442,46 VALOR ARBITRADO (RS) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IMGP Imóveis
 CONTATO : Sr. Wilson TELEFONE : (11)-26321999
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.518,53
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.544,49
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0103
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

2015
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2014	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 12/06/2014
SETOR:	048 QUADRA: 024	ÍNDICE DO LOCAL:	995,00
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Milton		NÚMERO: 1717	
COMP.: Ao lado do nº 281 - Ref.: BARRIO: Via Guilherme		CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:		UF: SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.500,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRÁFICA:	plana	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seca	PROF. EQUIV. (Pe):	75,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUIDA:	1.300,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	35 anos
VAGAS:	0	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,610
VALOR CALCULADO (R\$):	1.033.479,69	CUSTO BASE (R\$):	1.234,38
FATORES ADICIONAIS	PAGAMENTOS: 0	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
ADICIONAL 01:	0,68	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	4.900.000,00
IMOBILIÁRIA:	Smero Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	Sra. Rebeca	TELEFONE:	(11)-46246500
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,14	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRÁFICA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.250,08
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.182,91
		VARIAÇÃO: 0,9488
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2946
MD

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 4 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014
SETOR: 068 QUADRA: 022 ÍNDICE DO LOCAL: 980,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Zulmira
COMP.: BAIRRO: Via Guilherme NÚMERO: 236
CEF: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 184,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,494 CUSTO BASE (RS): 1.234,38
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 53.418,41 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 0,54 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 459.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: Proprietário
CONTATO: Sr. Ademir TELEFONE: (11)-999625970
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	1.791,75
TESTADA Ct:	0,19 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	2.130,76
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.189,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALUANDO:	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRÁFICA Ff:	0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2947
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 8 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 304 QUADRA: 106 ÍNDICE DO LOCAL: 421,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Amazonas da Silva NÚMERO: 555
COMP.: Ref.: PRO011 BARRIO: Vila Guilherme 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: 200,00 TESTADA - (at) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caída para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.359,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,534 CUSTO BASE (RS): 1.234,38
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 945.961,60 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,14 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: EBI Imóveis
CONTATO: Sra. Denise TELEFONE: (11)-29796222
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,58	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.480,19
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.500,34
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.589,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2942
HD

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			
SETOR : 304	QUADRA : 124	ÍNDICE DO LOCAL : 727,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Ventura Batista			
COMP. Ref. : GA0154	BARRIO : Via Guilherme	NÚMERO : 450	
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² : 2.591,00	TESTADA - (ct) m : 30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	56,37
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRÁFICA : plana			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	1.910,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa médio (+)		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. PADRÃO : 1,500	IDADE REAL : 5 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0,950
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (RS) :	1.234,38
VALOR CALCULADO (RS) :	3.494.060,72	VALOR ARBITRADO (RS) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 0,60	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 11.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
IMOBILIÁRIA : Ca Negócios Imobiliários			
CONTATO : Sr. Carlos		TELEFONE : (11)-26598259	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,35	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.472,38
TESTADA Cf : -0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.451,26
PROFUNDIDADE Cp : 0,21	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.395,9
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft : 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

29449
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO, MATRICULADO SOB Nº 29.028

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Guilherme - Avenida Conceição

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 12/05/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sefor: 068

Quadra: 022

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
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	980,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<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	Rua Amadeu ,s/nº	1.299,84	3.198,22	2,4605	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Conceição ,631	2.518,53	2.544,49	1,0103	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Milton ,s/nº	2.250,88	2.182,91	0,9698	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Zulmira ,236	1.791,75	2.130,76	1,1892	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Amazonas da Silva ,555	1.480,19	2.500,36	1,6892	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua João Ventura Batista ,450	2.472,38	3.451,26	1,3959	0,9997

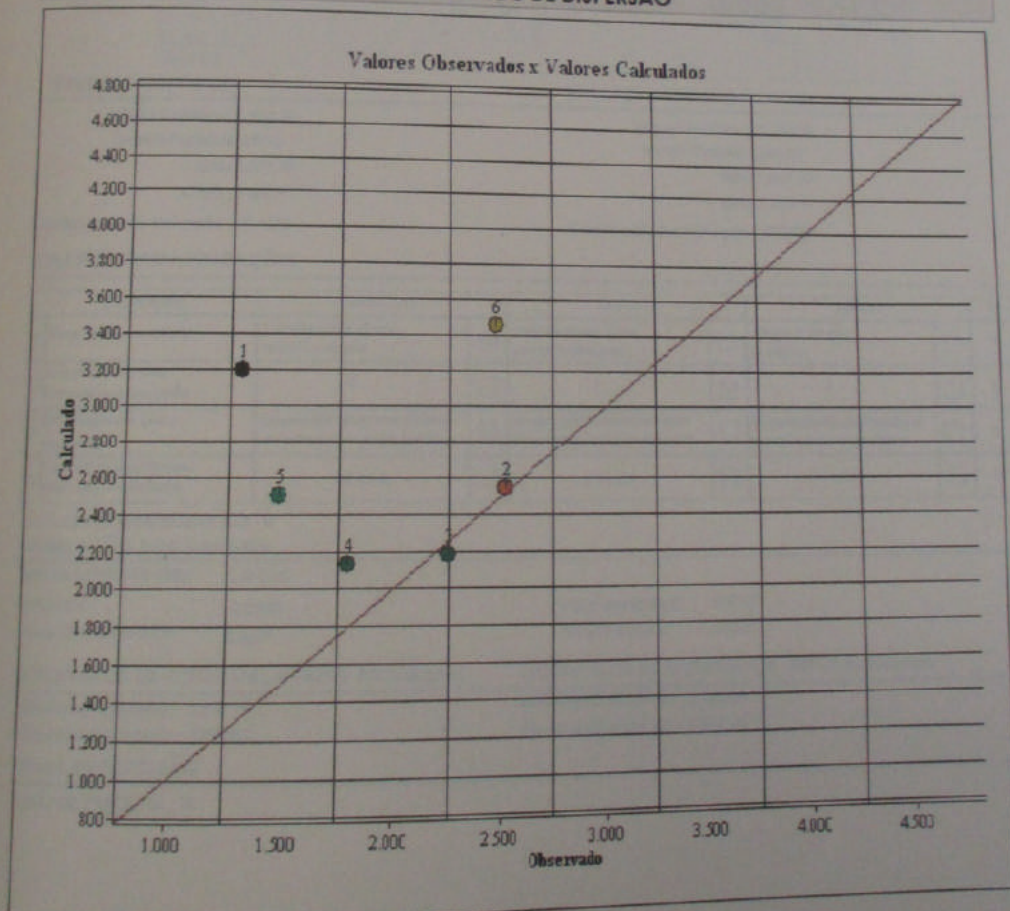
2010
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.299,84	3.198,22
2	2.518,53	2.544,49
3	2.250,88	2.182,91
4	1.791,75	2.130,76
5	1.480,19	2.500,36
6	2.472,38	3.451,26

GRÁFICO DE DISPERSÃO



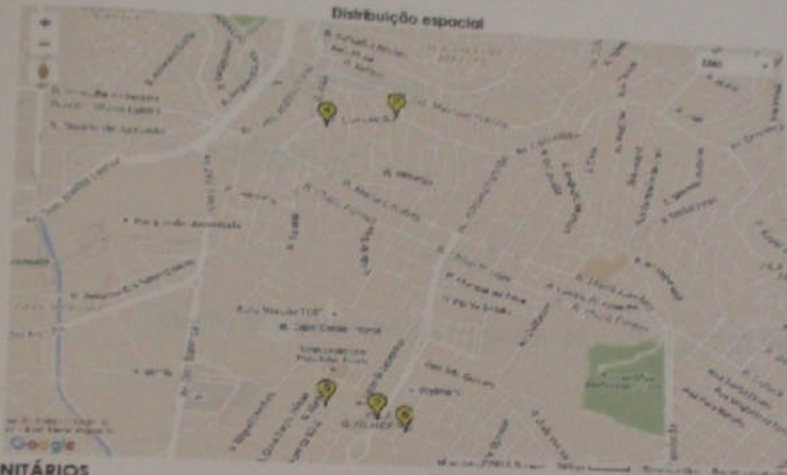
2001
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Avenida Conceição 320 Via Guilherme SÃO PAULO - SP
 Cliente: Eng. Valmir Modotti Data: 12/05/2016
 Área m²: 330,30 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.968,93
 Desvio Padrão: 520,18
 - 30%: 1.378,25
 + 30%: 2.559,61

Coefficiente de Variação: 26,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.668,00
 Desvio Padrão: 540,72
 - 30%: 1.867,60
 + 30%: 3.468,40

Coefficiente de Variação: 20,2700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1. Caracter do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa qto 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 type="checkbox"/> 5	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,20	<input type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/> 0,40 a 2,00 %	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.668,00

TESTADA: -0,0900

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0600

PROFUNDIDADE: -0,0100

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.342,18

INTERVALO MÁXIMO: 2.993,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.240,09

INTERVALO MÁXIMO: 2.866,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

27/52
70

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 330,30 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.817,11/m²;

Fp = 7,00 m;

Pe = 47,19 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,25;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 200,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1982

2953
XP

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,09327;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 0,91.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT_1 = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT_1 = R\$ 2.817,11 / m^2 \times 330,30 m^2 / \{1 + [(1,09327 - 1) + (1,00 - 1) + (0,91 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT_1 = R\$ 927.463,16$$

(Novecentos e vinte e sete mil, quatrocentos e sessenta e três reais e dezesseis centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

244
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - AVALIAÇÃO DO TERRENO, MATRICULADO SOB N° 38.562

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Guilherme - Avenida Conceição

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 12/05/2014

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

OBSERVAÇÃO:

Setor: 068

Quadra: 022

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
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	1,038,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plana
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Amadeu s/n°	1.299,84	3.369,56	2,5923	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Conceição ,631	2.518,53	2.695,08	1,0701	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Milton s/n°	2.250,88	2.314,12	1,0281	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Zulmira 236	1.791,75	2.236,80	1,2484	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Amazonas da Silva ,555	1.480,19	2.638,60	1,7826	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua João Ventura Batista ,450	2.472,38	3.648,50	1,4757	1,0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

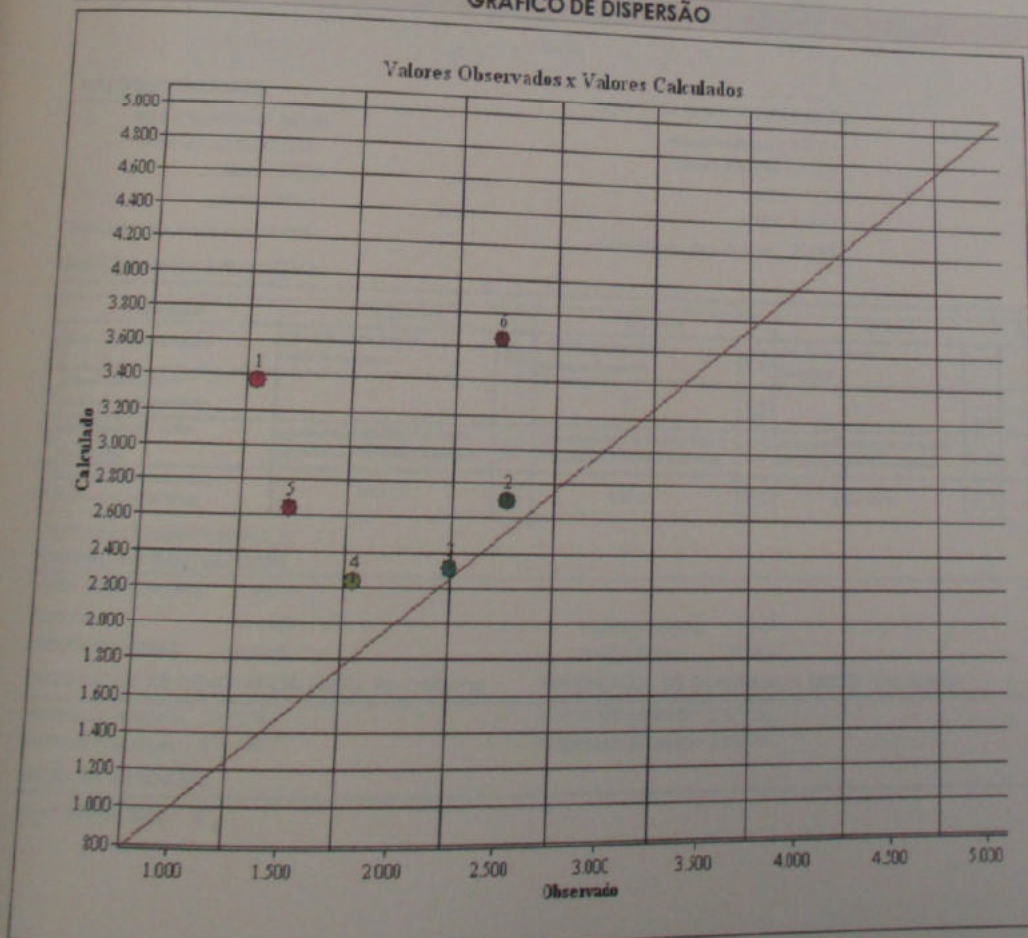
2955
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.299,84	3.369,56
2	2.518,53	2.695,08
3	2.250,88	2.314,12
4	1.791,75	2.236,80
5	1.480,19	2.638,60
6	2.472,38	3.648,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

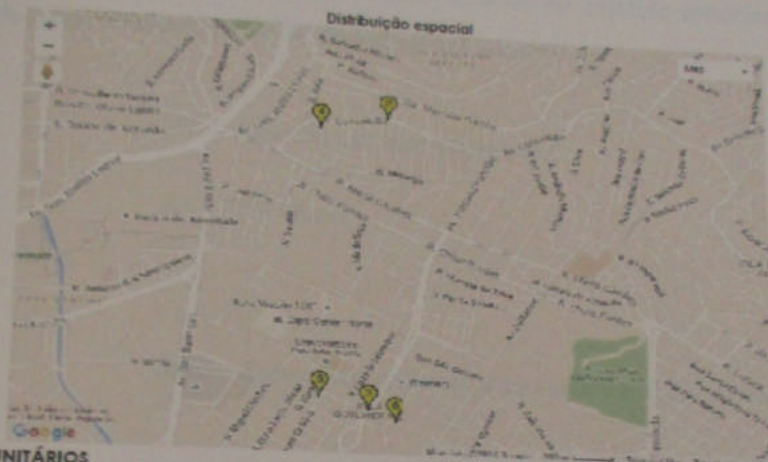
29/05/14
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Avenida Conceição 320 Via Guilherme SAO PAULO - SP
Cliente: Eng. Walmir Modotti Data: 12/05/2014
Área m²: 457,06 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.568,93
Desvio Padrão: 520,18
- 30%: 1.378,25
+ 30%: 2.559,61

Coefficiente de Variação: 26,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.817,11
Desvio Padrão: 571,48
- 30%: 1.971,98
+ 30%: 3.662,24

Coefficiente de Variação: 20,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adeção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	6	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p o conj de fatores	0,80 a 1,20	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 %	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.817,11

TESTADA: -0,1400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,1500

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.472,75

INTERVALO MÍNIMO: 1.876,29

INTERVALO MÁXIMO: 3.161,47

INTERVALO MÁXIMO: 2.502,65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2957
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 457,06 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.817,11/m²;

Fp = 6,00 m;

Pe = 76,18 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,25;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 200,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

2953
pp

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,13622;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT_2 = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT_2 = R\$ 2.817,11 / m^2 \times 457,06 m^2 / \{1 + [(1,13622 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT_2 = R\$ 1.133.221,57$$

(Hum milhão, cento e trinta e três mil, duzentos e vinte e um reais e cinquenta e sete centavo)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2059
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,1507 x R8-N;

$$V_u = 1,1507 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.418,47/m^2;$$

Área Construída: 727,00 m²;

Idade Estimada: 15 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.889/D

32 anos
Desde 1983

2960
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 727,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.418,47/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 15 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,709.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 727,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.418,47/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,709 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 791.160,44$$

(Setecentos e noventa e um mil, cento e sessenta reais e quarenta e quatro centavos)

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 128.880/D

32 anos
Desde 1973

2961
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT_1 + VT_2 + VB$$

$$VI = R\$ 927.463,16 + R\$ 1.133.221,57 + R\$ 791.160,44$$

$$VI = R\$ 2.851.845,17$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 2.852.000,00$$

(Dois milhões, oitocentos e cinquenta e dois mil reais)

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 128.886/D

32 anos
Desde 1978

32 anos
1978

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL B:

Avenida Conceição, nº 316, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 39.815, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1989

2964
40

Avaliações e Perícias de Engenharia



5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

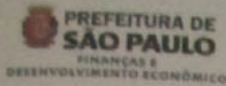
De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: MG ZM-3a/01

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 068.022.0003-1

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

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



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 068.022.0003-1

Local do Imóvel:
AV CONCEIÇÃO, 314
CARRANDIRU - CEP 02072-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV CONCEIÇÃO, 314
CARRANDIRU - CEP 02072-000

Contribuinte(s):
CPF 111.893.699-18 JOSE MARIA RIBEIRO FERNANDES
CNPJ 01.614.079/0001-03 AMAZON PC INDCOMMICROCOMPUTADORES LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	228	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	228		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	443	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	187	Uso: comercial:	
Ano de construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.136,00
- de construção:	1.149,00

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

- de área incorporada:	259.008,00
- de área não incorporada:	0,00
- da construção:	453.017,00
Base de cálculo do IPTU:	712.025,00

Resseivado 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 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 006/2004, de 26/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/08/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/05/2016

Número do Documento: 2.2016.000788654-1

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1982

2966
AP

Avaliações e Perícias de Engenharia

5.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

22/5
MP

5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes às Avenidas Conceição, Luiz Dumont Vilares e Rua Maria Cândida.

5.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, sendo zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5, ou seja, "MG ZM-3a/01".

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1973

2957
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

5.2 - DO IMÓVEL

5.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 6,00 m;

Fundos: 5,20 m;

Lateral Esquerda: 40,60 m;

Lateral Direita: 40,48 m;

Área: 227,024 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Sétimo
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 39.815.

2969
40

5.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um prédio com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 242,00 m².

No pavimento superior possui: sala, salão, quintal e 3 (três) banheiros.

No primeiro pavimento possui: sala, cozinha e banheiro.

No terceiro pavimento possui: 2 (duas) salas, cozinha e 3 (três) banheiros.

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

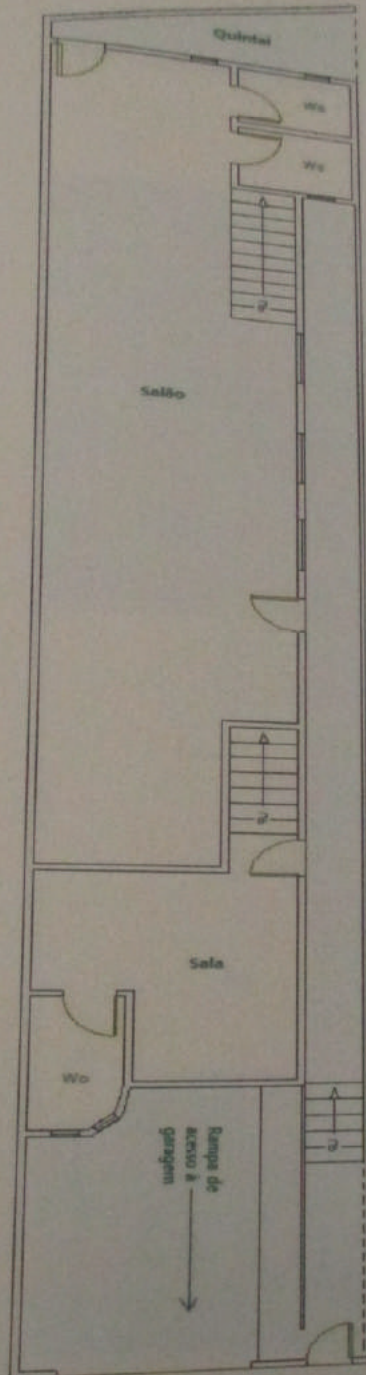
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1953

2970
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

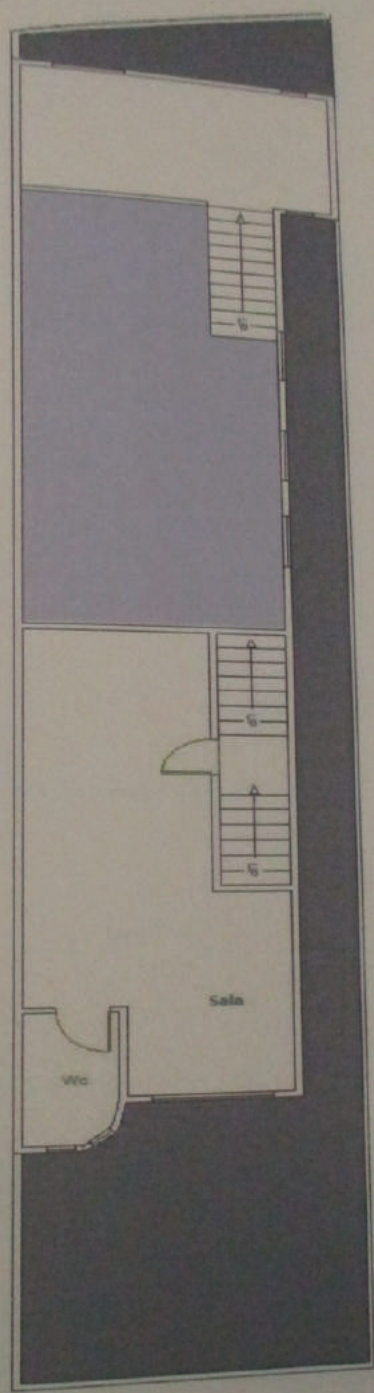
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2013
12/0

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO PRIMEIRO PAVIMENTO.

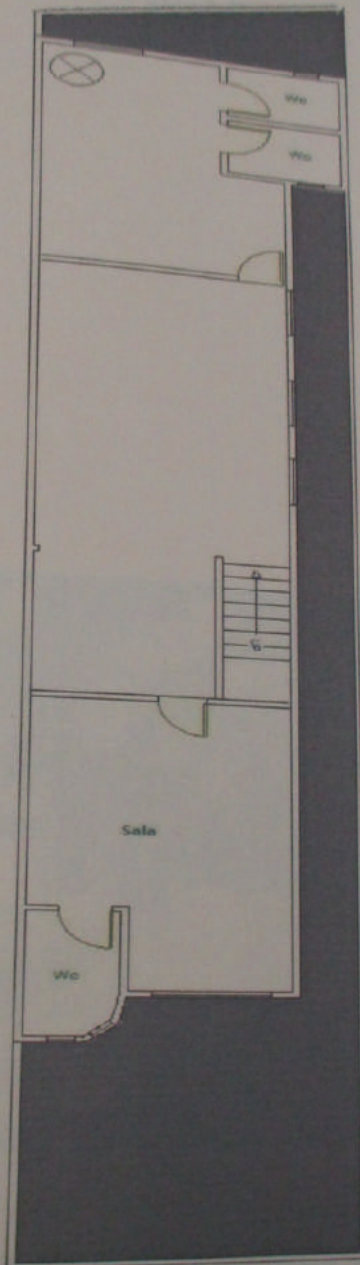
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2892
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO SEGUNDO PAVIMENTO.

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

Para pesquisa de falências:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1973

2003
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

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 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2974
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2975
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2976
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

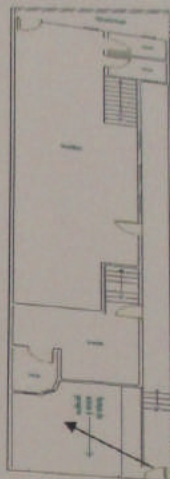
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2977
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



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



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS.

Walmir Pereira Modotti

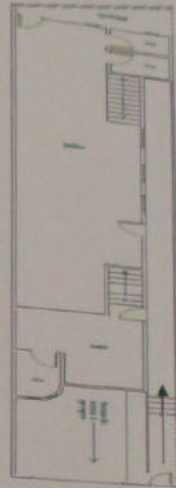
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1982

2988
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



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



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO EXTERNA.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large loop and a vertical line.

Walmir Pereira Modotti

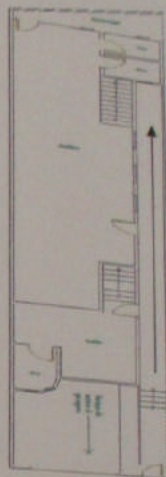
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1982

2979
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



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



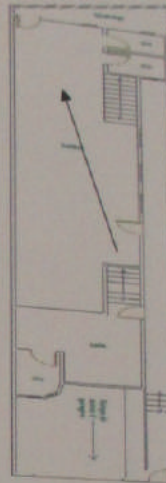
VISTA DO CORREDOR LATERAL DO IMÓVEL.

297
MP

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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

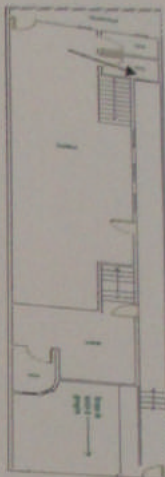


VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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

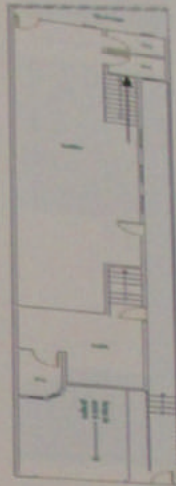


VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS.

2432
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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

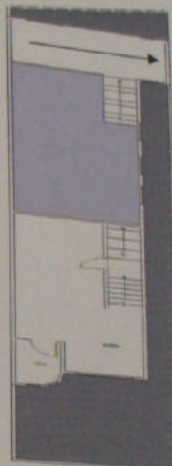


VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO MEZANINO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Sem porta(s).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Projetante.



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

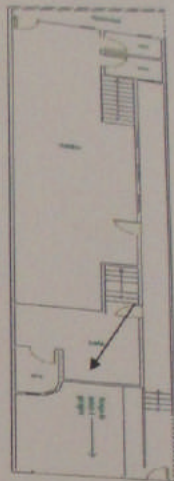


VISTA DA COPA.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA RECEPÇÃO.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

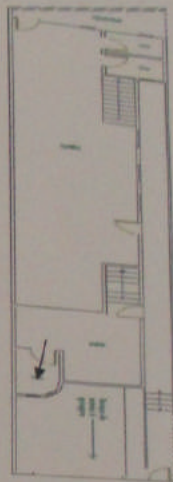
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

2016
MP

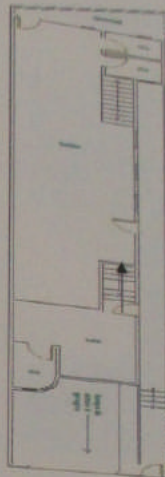
FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA DO PRIMEIRO PAVIMENTO.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA DO PRIMEIRO PAVIMENTO.

(Assinatura)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

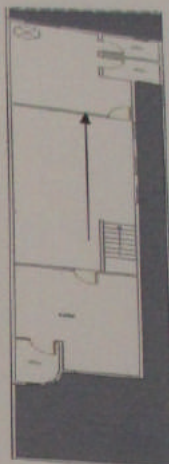
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



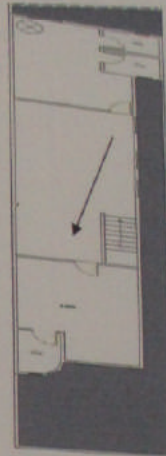
VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA DO SEGUNDO PAVIMENTO.

2000
MP

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

2991
MP

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

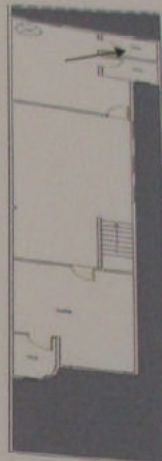
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

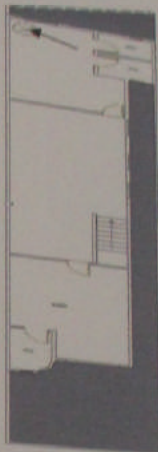
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2092
HP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO TERRAÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2003
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21



VISTA DO TERRAÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2004
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



VISTA DA GARAGEM NO SUBSOLO.

VI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

6.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 2.817,11/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.817,11/m² (dois mil, oitocentos e dezessete reais e onze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti
 ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

32 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 1 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR: 084 QUADRA: 234 ÍNDICE DO LOCAL: 480,00 PRIBADO DATA DA PESQUISA: 1999/02/14
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amadeu
 COMP.: Ao 1000 da nº 277 - Ref.: BARRIO: Vila Guilherme
 NÚMERO: 0711
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEF: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PÚBICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 7.184,00 TESTADA - (ct) m: 50,00 PROF. EGIV. (Pe): 145,72
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 4.377,00 M²
 PADRÃO CONSTR: casa média CONSERVAÇÃO: G - regular
 COEF. PADRÃO: 1,356 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,916 CUSTO BASE (RS): 1.234,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 5.559.368,36 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,46 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 18.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Patrimônio Imóvel TELEFONE: (11)-32137937
 CONTATO: Sra. Taina
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1,36	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.299,84
TESTADA Ct: -0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.369,54
PROFUNDIDADE Cp: 0,39	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 2.992,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.901,1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F: 0,00		

DADOS DA FICHA 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2014
 SETOR : 048 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 970,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :
 ENDEREÇO : Avenida Conceição
 COMP. : BAIRRO : Vila Guilherme NÚMERO : 431
 CEP : UF : SP CIDADE : SÃO PAULO - 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: 300,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 380,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.234,36
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 324.442,46 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MGP Imóveis
 CONTATO: Sr. Wilson TELEFONE: (11)-26321999
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,07	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.518,53
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.695,06
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0701
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		

*2015
 MO*

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014
 SETOR: 008 QUADRA: 024 ÍNDICE DO LOCAL: 995,00
 BREVETADO DATA DA PESQUISA: 12/09/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Milton
 COMP: Ao lado do nº 281 - Ref.: BAIRRO: Via Guilherma
 CEP: UF: SP NÚMERO: 0277
 CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A): m²: 1.500,00 TESTADA - (ct) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 75,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 1.300,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (D): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.254,36
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.033.679,69 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,68 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 4.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Semo Imóvel TELEFONE: (11) 40245509
 CONTATO: Sra. Rebeca

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,04	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.230,88
TESTADA Cf: -0,16	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.314,12
PROFUNDIDADE Cp: 0,14	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,028
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

2009
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 4 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
SETOR : 058 QUADRA : 022 ÍNDICE DO LOCAL : 900,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Zúmia
COMP. : BARRIO : Vila Guilherme NÚMERO : 236
CEF. : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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 (Av) m²: 184,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 MP
PADRÃO CONSTR. : casa simples (-) CONSERVAÇÃO : 1 - em bre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO : 0,912 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,494 CUSTO BASE (R\$) : 1.234,38
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 63.416,41 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,54	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 459.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietario
CONTATO : Sr. Ademar TELEFONE : (11)-999625970
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.791,25
TESTADA Ct : 0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.234,80
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.248,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO : 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

DADOS DA FICHA 8 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 304 QUADRA: 106 ÍNDICE DO LOCAL: 621,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/02/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Amazonal da Silva
COMP.: Ref.: PR011 BAIRRO: Vila Guilherme
CEP: UF: SP
NÚMERO: 555
CIDADE: SAO PAULO - 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: 200,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.359,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,524 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 945.951,60 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,14 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: EBI Imóveis
CONTATO: Srs. Denise TELEFONE: (11)-29790222
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,67 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	1.480,19
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	2.635,60
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.782,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,4
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,11		

DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PERÍCIA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 304 QUADRA: 124 ÍNDICE DO LOCAL: 737,00 PRIZADO DATA DA PERÍCIA: 13/09/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua João Ventura Batista
COMP.: Ref. QAO154 BARRIO: Via Guilherme NÚMERO: 499
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Av) m²: 2.591,00 TESTADA - (at) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 84,37
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: 150
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 1.910,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média (*) CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 1.234,36
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 3.494.060,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 0,60 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 11.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Ca Negócios Imobiliares
CONTATO: Sr. Carlos TELEFONE: (11)-26584259
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,43	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.472,38
TESTADA Cf: -0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.448,50
PROFUNDIDADE Cp: 0,21	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.475,7
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		

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Via Guilherma - Avenida Conceição
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2016 - SÃO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:
 Setor: 068
 Quadra: 022

DATA: 12/05/2016

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fv	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
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	1.038,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

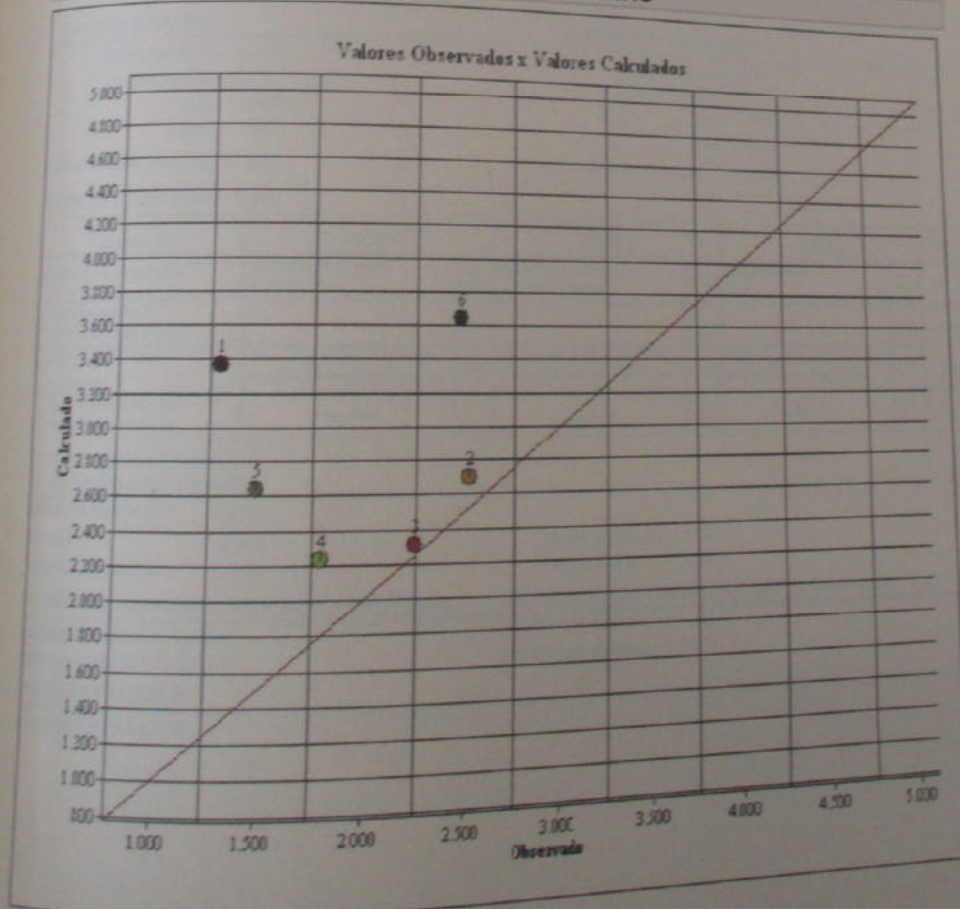
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Amadeu ,s/nº	1.299,84	3.369,56	2,5923	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Conceição ,631	2.518,53	2.495,06	1,0701	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Milton ,s/nº	2.250,88	2.314,12	1,0281	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Zulmira ,236	1.791,75	2.236,80	1,2484	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Amazonas da Silva ,555	1.480,19	2.638,40	1,7826	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua João Ventura Batista ,450	2.472,38	3.646,50	1,4757	1,0002

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.290,84	3.369,56
2	2.518,53	2.695,08
3	2.250,88	2.314,12
4	1.791,75	2.236,80
5	1.480,19	2.638,60
6	2.472,38	3.648,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



DADOS DO AVALIANDO

Obj: Terreno
Cliente: Eng. Walmir Modotti
Área m²: 227,02

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Avenida Conceição 314 Via Guaraná SÃO PAULO - SP
Modalidade: Venda

Data: 12/05/2014



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitária: 1.740,93
Desvio Padrão: 520,16
- 30%: 1.218,25
+ 30%: 2.263,61

Coefficiente de Variação: 29,8900

VALORES HOMOGENIZADOS

Média Unitária: 2.817,11
Desvio Padrão: 571,46
- 30%: 1.971,98
+ 30%: 3.662,24

Coefficiente de Variação: 20,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	SB
1. Caracter. do imóvel avaliado	Completas quanto a todos os itens analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Completas em avaliação, exceto no tratamento	<input type="checkbox"/> Incompletas em avaliação	<input type="checkbox"/> 3
2. Quantidade mínima de dados de mercado avaliados	12	8	4	<input type="checkbox"/> 2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de fontes e identificação de todos os dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de fontes e identificação de todos os dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação de fontes e identificação de todos os dados analisados	<input type="checkbox"/> 3
4. Intervalo de ajuste de custo (valor e % do valor de fábrica)	0,40 x 1,20	0,20 x 1,20	0,00 x 1,20	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: B

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 2.817,11
REAJUSTO: -0,1400
FRONTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.472,75
INTERVALO MÁXIMO: 3.161,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.166,20
INTERVALO MÁXIMO: 2.792,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: B

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1982

15/11/18
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 227,02 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.817,11/m²;

Fp = 6,00 m;

Pe = 37,84 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,25;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 200,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,13622;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 2.817,11 / m^2 \times 227,02 m^2 / \{1 + [(1,13622 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 562.866,93$$

(Quinhentos e sessenta e dois mil, oitocentos e sessenta e seis reais e noventa e três centavos)

2007
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,1687 x R8-N;

$$Vu = 1,1687 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.440,61/m^2;$$

Área Construída: 242,00 m²;

Idade Estimada: 15 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1973

WPM

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 242,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.440,61/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 15 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,709.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 242,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.440,61/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,709 \times (1 - 0,20))$$

VB = R\$ 267.467,00

(Duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e sete reais)

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 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 562.866,93 + R\$ 267.467,00$$

$$VI = R\$ 830.333,94$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 830.000,00}$$

(Oitocentos e trinta mil reais)

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

Dirija-se ao 2º andar

Sala 214 - Setor de Pesquisas

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

30/10
40

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL C:

Avenida Conceição, nº 314, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 31.285, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.



7.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

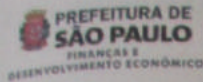
ZONA: MG ZM-3A/01

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 068.022.0004-1

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

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

303
40
19
40



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 068.022.0094-1

Local do imóvel:
AV CONCEICAO, 310
CEP 02072-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV CONCEICAO, 310
CEP 02072-000

Contribuinte(s):
CPF 111.893.698-18 JOSE MARIA RIBEIRO FERNANDES
CPF 119.153.618-18 CARLOS EUGENIO SOARES DINIZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	242	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	242		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	475	Padrão de construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: comercial	
Ano da construção concluído:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.136,00
- da construção:	1.149,00

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

- da área incorporada:	250.968,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	485.740,00
Base de cálculo do IPTU:	736.708,00

Reservado 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 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/08/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

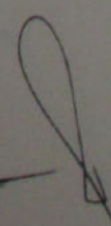
Data de Emissão: 11/05/2016
Número do Documento: 2.2016.000788715-5
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.339-67)

30/14
190

7.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.



2015
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

7.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes às Avenidas Conceição, Luiz Dumont Vilares e Rua Maria Cândida.

7.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, sendo zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5, ou seja, "MG ZM-3a/01".

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2016
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

7.2 - DO IMÓVEL

7.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 6,00 m;

Fundos: 6,00 m;

Lateral Esquerda: 40,40 m;

Lateral Direita: 40,60 m;

Área: 242,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Sétimo
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 31.285.

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

7.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um prédio com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 242,00 m².

No pavimento superior possui: sala, salão, quintal e 3 (três) banheiros.

No primeiro pavimento possui: sala, cozinha e banheiro.

No terceiro pavimento possui: 2 (duas) salas, cozinha e 3 (três) banheiros.

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

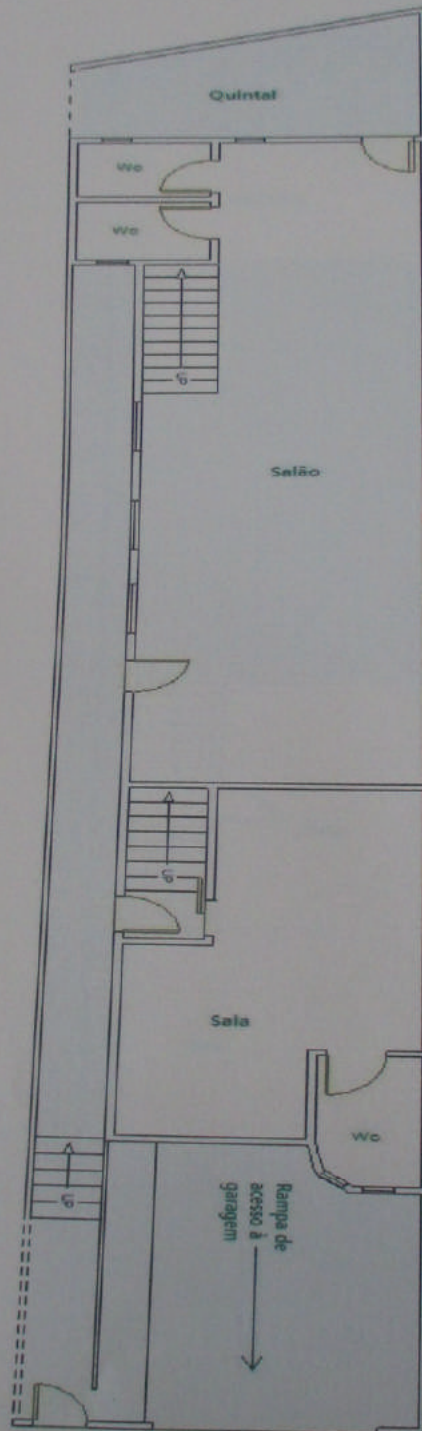
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1983

3017
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

Dirija-se ao 2º andar

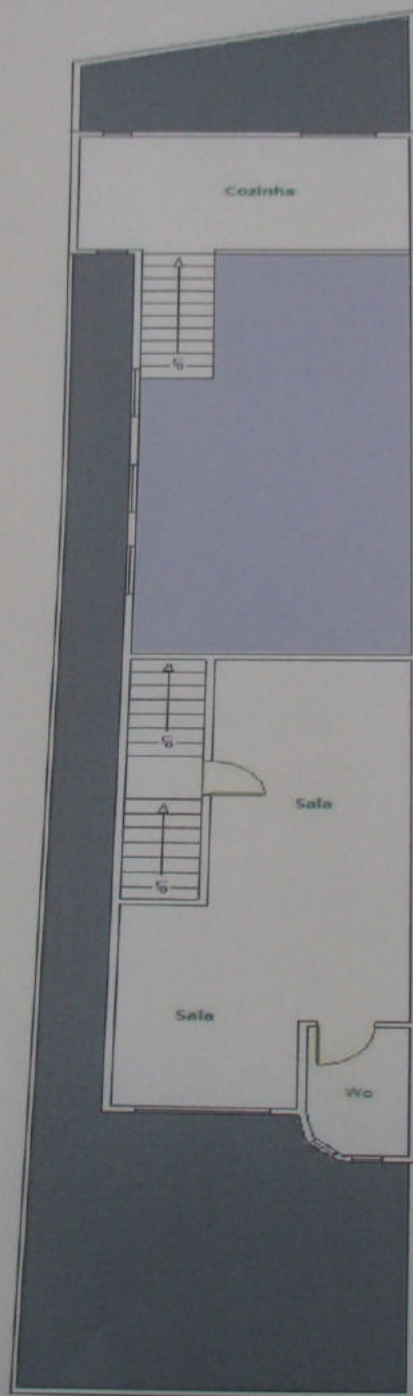
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

3019
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia



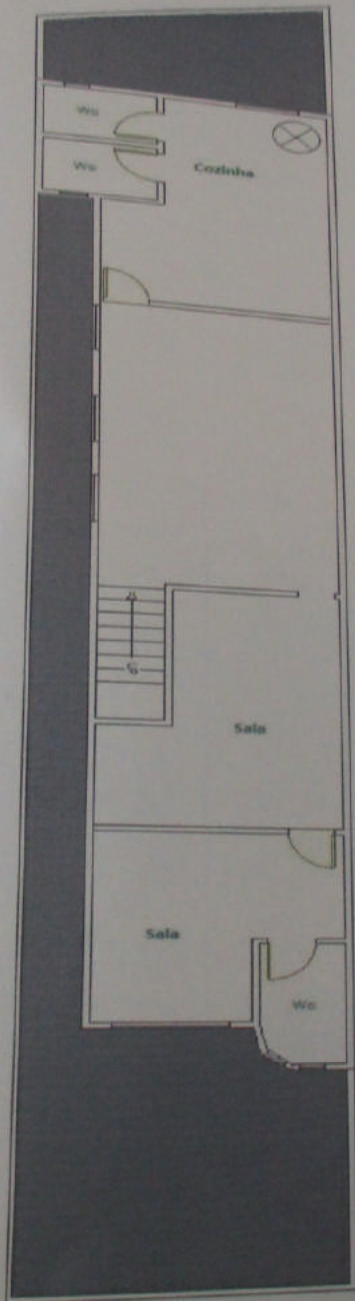
CROQUI DO PRIMEIRO PAVIMENTO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1982

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO SEGUNDO PAVIMENTO.

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 128.889/D

32 anos
Desde 1983

3221
170
4
0

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

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

Para pesquisa de falências:

Dirigido por...

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.886/D

32 anos
Desde 1983

2022
17/08

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

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

Dirija-se ao 2º andar *

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1973

pp
pp

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

Handwritten signature

Dirija-se ao 2º andar

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1973

3024
70

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA.

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

Dirija-se ao 2º andar

Sala 214 - Setor de Pesquisas

Walmir Pereira Modotti

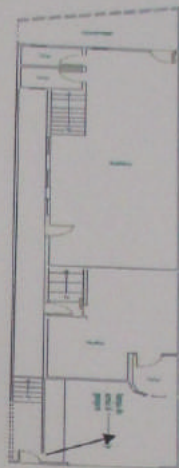
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

3005
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



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



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS.

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

Dirija-se ao 2º andar

Sala 214 - Setor de Pesquisas

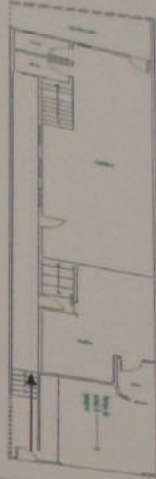
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



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



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO EXTERNA.

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

Dirija-se ao 2º andar *

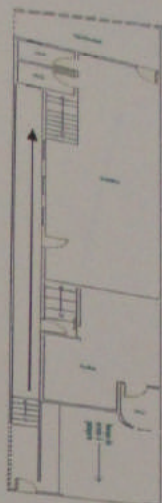
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



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



VISTA DO CORREDOR LATERAL DO IMÓVEL.

Handwritten notes on a piece of paper taped to the right side of the page. The notes include:
- "32 anos" and "Desde 1983" (repeated from the printed text)
- "MP" (handwritten initials)
- "28431" and "2840" (handwritten numbers)
- "15P" (handwritten text)
- "Muito" (handwritten text)
- "P" (handwritten letter)
- A large handwritten signature or mark at the bottom.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO.

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

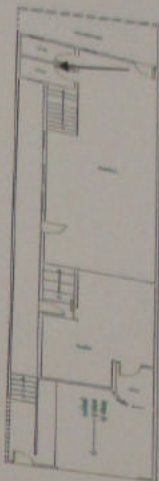
Dirija-se ao 2º andar

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.

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



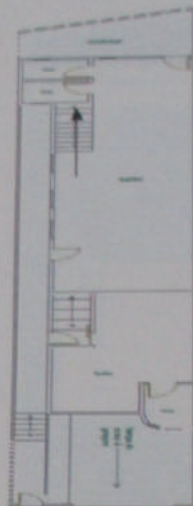
VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS.

Handwritten notes on a separate sheet of paper, including the number '01/05', the acronym 'CEA', and other illegible scribbles.

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

2010
40

FOTO 10



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO MEZANINO.

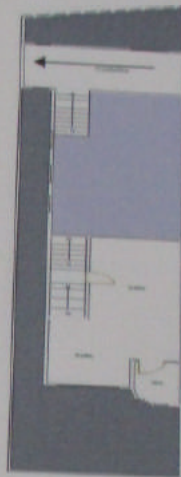
A large, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

303
MP

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA COPA.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SUBSOLO.

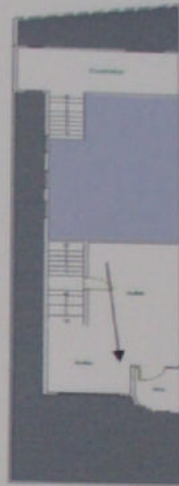
7057
pp

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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

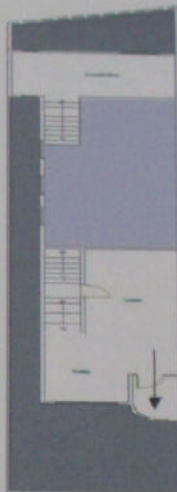


VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA DO PRIMEIRO PAVIMENTO.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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

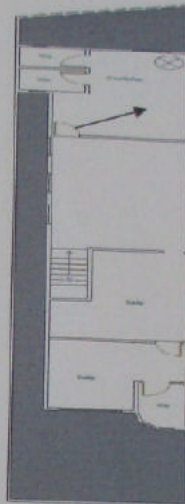


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA DO SEGUNDO PAVIMENTO.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

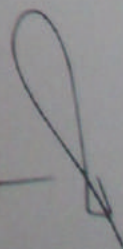
- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA SALA DA GERÊNCIA.

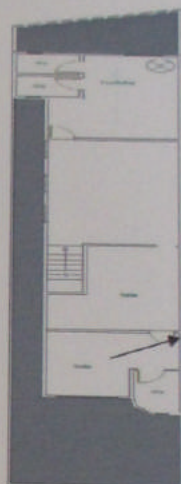


3037
MP

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

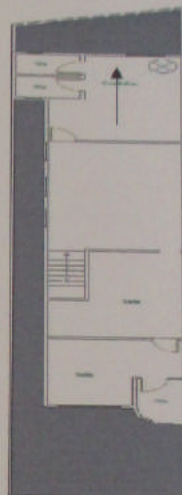
3200
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



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



VISTA DA COPA/COZINHA.

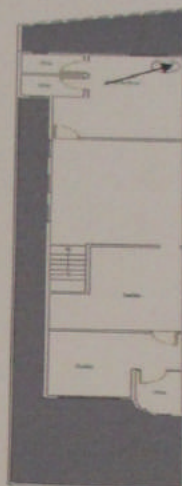
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO TERRAÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

2010
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20



VISTA DO TERRAÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.800/D

32 anos
Desde 1983

30/11
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21



VISTA DO SUBSOLO.

3042
14

VIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

8.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 2.817,11/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.817,11/m² (dois mil, oitocentos e dezessete reais e onze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

3043
40
3043
40

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FICHA: SAO PAULO - SP - 2014
SECTOR: 064 QUADRA: 234 ÍNDICE DO LOCAL: 440,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amadeu NÚMERO: s/nº
COMP.: Ao lado do nº 277 - Ref. BARRO: Via Guilherme 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: 7.186,00 TESTADA - (Cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 143,72
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 4.377,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa média CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,36 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.234,36
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 6.859.368,36 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,46 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 18.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Patrimônio Imóveis
CONTATO: Sra. Taina TELEFONE: (11)-32137037
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1,36	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.299,84
TESTADA Cf: -0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.369,56
PROFUNDIDADE Cp: 0,39	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 2.592,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.001,1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

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 - 138.890-0

32 anos
Desde 1982

WPM
14

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA BOMBA e ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA BOMBA: SÃO PAULO - SP - 2014
 NOME: CMC QUADRA: 001 BOMBA DO LOCAL: 070-00
 QUANTIDADE: DATA DA PERÍCIA: 12/04/2014
 CRATE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

IMPERIO: Avenida Conselheiro
 COM: BARRIO: Via Guaraná NÚMERO: 011
 CEP: 04111-000 GRADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA ESPÉCIE

ABUSOS/ABANDONOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PÚBICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CEGO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 30,00 TESTADA: QUB M 10,00 PROF. FORT. (m): 30,00
 ACURSIÃO: 0,00% FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: 0,00%
 CONDUTIVIDADE: 0,00

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA BENFEITORIA: Casa TÍTULO DA BENFEITORIA: Compravenda ÁREA CONSTRUIDA: 30,00 m²
 PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: A - excelente estado
 COND. PADRÃO: 1,000 QUAD. REAL: 30 QUAD. CONSTR. DEPRECIAÇÃO (%): 0,000 CUSTO BASE (R\$): 1.200,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 324.000,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Compra VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 BOMBEIRA: 300 m² x 10m
 CONTATO: Sr. WPM TELEFONE: (11) 26521000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Lc):	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.316,33
TESTADA (T):	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.074,00
PROFUNDIDADE (P):	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.000,00
FRENTES MÚLTIPLAS (F):	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONDUTIVIDADE (C):	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (A):	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA (T):		

(Handwritten signature)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1988

3045
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014			
SETOR: 068	QUADRA: 024	ÍNDICE DO LOCAL: 993,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Milton		NÚMERO: 511*	
COMPL: Ao lado do nº 261 - Ref.: BARRIO: Via Guilherme		CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:		UF: SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seca	PROF. EQUIV. (Pe):	75,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial	ÁREA CONSTRUIDA:	1.300,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,05	IDADE REAL: 35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.234,38
VAGAS: 0	FAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.033.679,69	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,65	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 4.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA: Smero Imóveis			
CONTATO: Sra. Rebeca	TELEFONE: (11)-46245500		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,14	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.314,12
		VARIAÇÃO: 1.0281
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1973

2016
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014
SECTOR: 002 QUADRA: 022 INDICE DO LOCAL: 000.00

URBANIZADO DATA DA PESQUISA: 12/02/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Zumbira
COMP.: BARRIO: Via Guilherme NÚMERO: 236
CEP: SP: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aq) m²: 184,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Fe): 36,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 180,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: 1 - entre regiões simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,474 CUSTO BASE (RS): 1.254,98
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 83.418,41 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,54 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 459.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: Proprietário
CONTATO: Sr. Ademir TELEFONE: (11)-89625970

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,06 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.791,75
TESTADA Ct:	0,19 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.206,80
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.248,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft:	0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2009
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014			
SETOR: 304	QUADRA: 106	ÍNDICE DO LOCAL: 421,00	<input checked="" type="checkbox"/> URBANIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2014 CHAVE GEODIRÁRICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Amazonas da Silva			
COMP. Rel.: PRO011	BARRO: Vila Guilherme	NÚMERO: 555	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DERRAMAÇÃO FÍSICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _T) m ² : 200,00	TESTADA - (at) m: 10,00	PROF. EGRV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: calda para os fundos de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
BPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial	ÁREA CONSTRUIDA: 1.339,00	m ²
PADRÃO CONSTR: casa simples	CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 35	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,534
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0	CUSTO BASE (R\$): 1.234,36	
VALOR CALCULADO (R\$): 945.961,60	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,14	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: EBI Imóveis			
CONTATO: Sra. Denise	TELEFONE: (11) 29796222		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,67	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.400,18
TESTADA Cf: 0,00	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.638,40
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.795,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FF ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,4
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FF ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FF ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2018
40

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014			
SETOR: 304	QUADRA: 124	ÍNDICE DO LOCAL: 727,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua João Ventura Botelho		NÚMERO: 450	
COMP.: Ref.: GA0154	BARRIO: Vila Guilherme	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 2.591,00	TESTADA - (ct) m: 30,00	PROF. EQUIV. (Pe): 86,37	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA: 1.910,00	m²
PADRÃO CONSTR: casa médio (+)	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,560	IDADE REAL: 5 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,950	CUSTO BASE (R\$): 1.234,38
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 3.474.060,72	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 0,50	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 11.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Ca Negócios Imobiliarios			
CONTATO: Sr. Carlos			TELEFONE: (11)-28596259
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,43	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.472,38
TESTADA Ct: -0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.648,50
PROFUNDIDADE Cp: 0,21	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.475,7
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	
TOPOGRÁFICA Ft: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1988

3249
70

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Via Guithema - Avenida Conceição

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

DATA: 12/05/2016

OBSERVAÇÃO:

Sector: 068

Quadra: 022

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	F	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
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	1.038,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<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	Rua Amadeu ,s/nº	1.299,84	3.369,56	2.5923	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Conceição ,631	2.518,53	2.695,08	1,0701	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Milton ,s/nº	2.250,88	2.314,12	1,0281	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Zulmira ,236	1.791,75	2.236,80	1,2464	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Amazonas da Silva ,555	1.480,19	2.638,60	1,7826	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua João Ventura Batista ,450	2.472,38	3.648,50	1,4757	1,0002

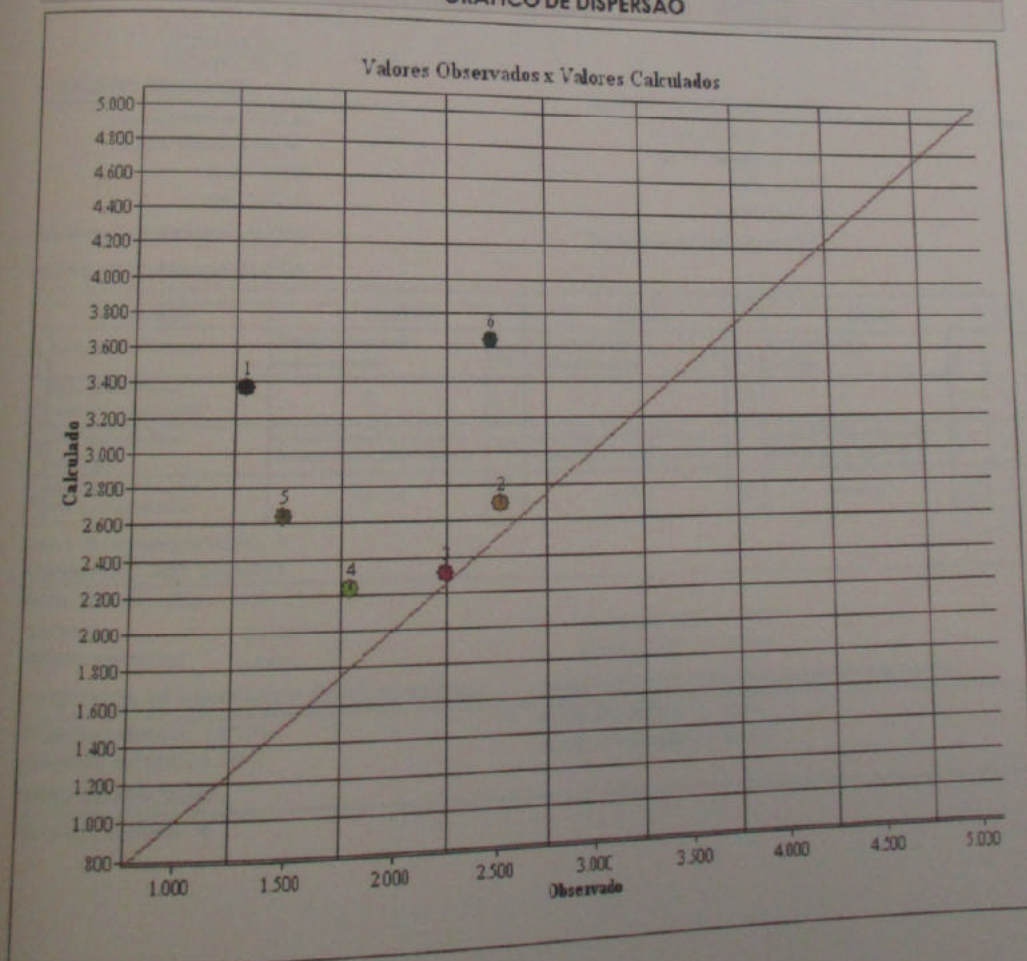
3050
40

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.299,84	3.369,56
2	2.518,53	2.695,08
3	2.250,88	2.314,12
4	1.791,75	2.236,80
5	1.480,19	2.638,60
6	2.472,38	3.648,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



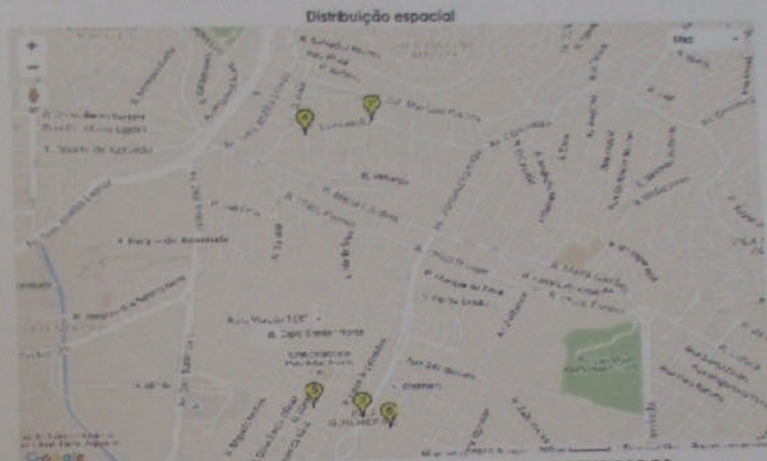
051
40

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Avenida Conceição 314 Vila Guilherme SÃO PAULO - SP Data: 12/05/2016
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 242,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.968,93
 Desvio Padrão: 520,18
 - 30%: 1.378,25
 + 30%: 2.559,61

Coefficiente de Variação: 26,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.817,11
 Desvio Padrão: 571,45
 - 30%: 1.971,98
 + 30%: 3.662,24

Coefficiente de Variação: 20,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto 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 type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	2 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ral a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ral a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ral a todos as caract dos dados ral aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator a p/o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.817,11

TESTADA: -0,1400

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,1200

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.472,75

INTERVALO MÍNIMO: 1.928,63

INTERVALO MÁXIMO: 3.161,47

INTERVALO MÁXIMO: 2.554,97

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

7092
mp

Avaliações e Perícias de Engenharia

8.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 242,00 \text{ m}^2$;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.817,11/m²;

$F_p = 6,00 \text{ m}$;

$P_e = 40,33 \text{ m}$;

$F_r = 10,00 \text{ m}$ (testada de referência);

$P_{min} = 20,00 \text{ m}$ (profundidade mínima);

$P_{max} = 40,00 \text{ m}$ (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,25;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 200,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

3053
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,13622;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 2.817,11 / m^2 \times 242,00 m^2 / \{1 + [(1,13622 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 600.007,92$$

(Seiscentos mil, sete reais e noventa e dois centavos)

Avaliações e Perícias de Engenharia

8.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,1806 x R8-N;

$$Vu = 1,1806 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.455,37/m^2;$$

Área Construída: 242,00 m²;

Idade Estimada: 15 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

30/05/14
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 242,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.455,37/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 15 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,709.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 242,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.455,37/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,709 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 270.206,74}$$

(Duzentos e setenta mil, duzentos e seis reais e setenta e quatro centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

3056
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

8.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 600.007,92 + R\$ 270.206,74$$

$$VI = R\$ 870.214,66$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 870.000,00$$

(Oitocentos e setenta mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

3054
MP

Avaliações e Perícias de Engenharia

IX - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE AMAZON PC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MICROCOMPUTADORES LTDA. E OUTRO, em curso na 1a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0173071-25.2009.8.26.0100, são de:

VALOR DO IMÓVEL A

Avenida Conceição, nº 320, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 29.028 e 38.562, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

R\$ 2.852.000,00
(Dois milhões, oitocentos e cinquenta e dois mil reais)

Maio / 2.016

VALOR DO IMÓVEL B

Avenida Conceição, nº 316, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 39.815, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

R\$ 830.000,00
(Oitocentos e trinta mil reais)

Maio / 2.016

VALOR DO IMÓVEL C

Avenida Conceição, nº 314, Vila Guilherme, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 31.285, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

R\$ 870.000,00
(Oitocentos e setenta mil reais)

Maio / 2.016

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

2059
40

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

X - ENCERRAMENTO

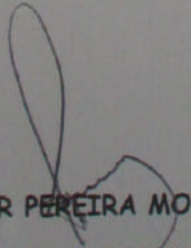
Consta o presente LAUDO de 177 (cento e setenta e sete) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de Maio de 2.016.


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

Para pesquisa de falências:

Dirija-se ao 2º andar