

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

584

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - FORO REGIONAL III - JABAQUARA -
COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0113099-32.2006.8.26.0003 (1394/2006)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, requerida por LUCAS OLIVEIRA SALVATI E OUTRO, em face de SERGIO SALAZAR SALVATI, 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, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Avenida Odila, nº 373, Planalto Paulista, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2015.

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

0 6 MAR 2015

643 3 FUB.15.00013387-4 #03015 1308 37

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

585 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob n° 129.023, no 14° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Avenida Odila, n° 373, Planalto Paulista, São Paulo.

R\$ 400.000,00

(quatrocentos mil reais)

FEVEREIRO / 2015

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

S8C

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, requerida por LUCAS OLIVEIRA SALVATI E OUTRO, em face de SERGIO SALAZAR SALVATI:

Um prédio e respectivo terreno, localizado na quadra formada pelas Avenidas Auetis, Guainumbis e um Córrego, medindo 4,15m de frente, por 21,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 87,12m², confrontando dos lados e nos fundos com propriedade de Ribamar - Construções Ltda., matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 129.023.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário foi recebido pelo Sr. Walter, inquilino, que franqueou o imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Avenida Odila, nº 373, Planalto Paulista, nesta Capital.

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

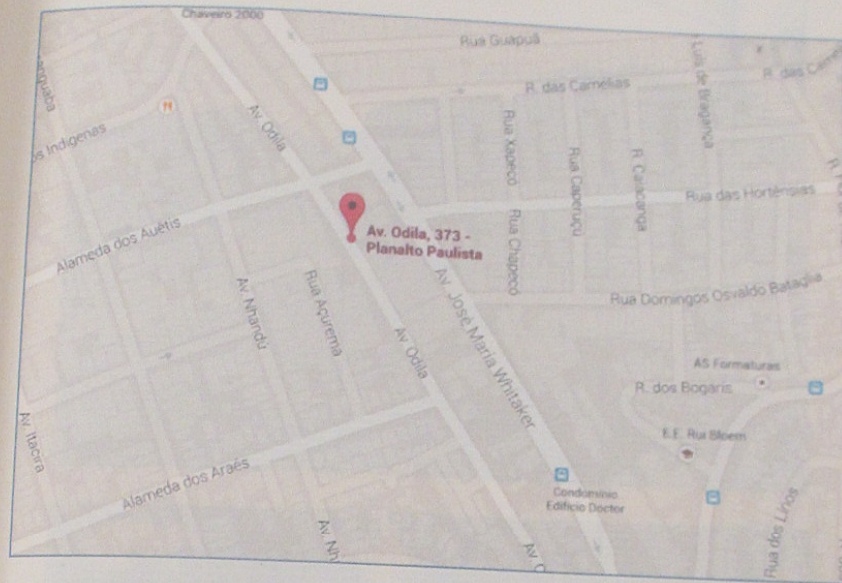
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

S&F 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:



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

588

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



AVENIDA ODILA, NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'W' or a similar character, located at the bottom right of the page.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

589

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

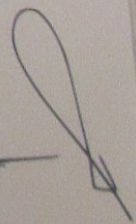
De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Avenida Odila, nº 373:

ZONA:	ZER-1
SETOR:	045
QUADRA:	115
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	045.115.0110-6
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 727,00 / 2010

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal 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

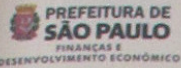


Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

590 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 045.115.0110-6

Local do Imóvel:
AV ODILA, 373
CEP 04058-021
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ODILA, 373
CEP 04058-021

Contribuinte(s):
CPF 072.024.138-33 SERGIO SALAZAR SALVATI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	88	Testada (m):	4,15
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	88		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	131	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	73	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	907,00
- da construção:	623,00

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

- da área incorporada:	79.816,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	16.323,00
Base de cálculo do IPTU:	96.139,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/05/2015, em

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

Data de Emissão: 06/02/2015
Número do Documento: 2.2015.000160514-0
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

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

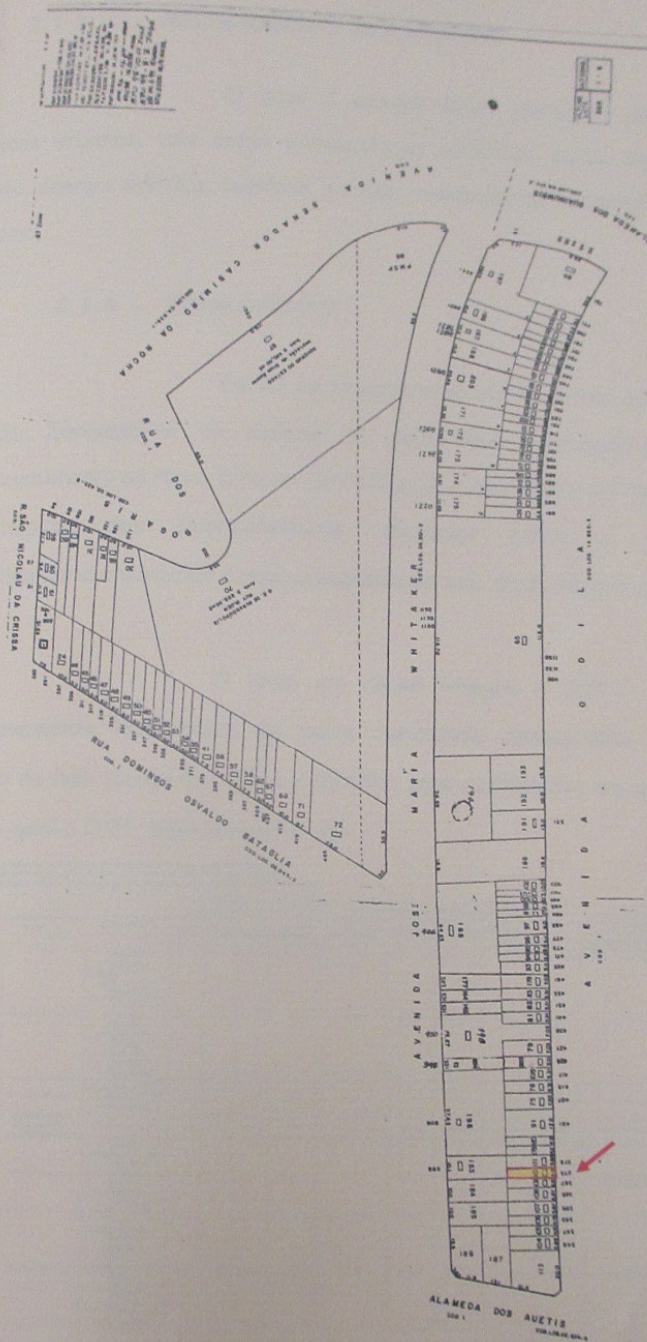
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

591

32 anos

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



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

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a ZER-1: Zona de uso Exclusivamente Residencial de baixa densidade demográfica, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0042, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0.

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

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONAS DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO					CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECURSOS MÍNIMOS (m)	
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE DISPONIBILIDADE BÚSSCA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA (m)	FRENTE MÍNIMA (m)	CORRETORES DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		
											AL TUDO DE SUPERFÍCIE MÍNIMA DE 3,00 m x 4,00 m	AL TUDO DE SUPERFÍCIE SUPERIOR A 4,00 m	
ZONAS DE USO RESIDENCIAL EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE DEMOGRÁFICA	ZER-101 Z-101 Z-102 Z-103 Z-104 Z-105 Z-106 Z-107 Z-108 Z-109 Z-110	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	200 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em todo o perímetro	
	ZE-111 ZE-112 ZE-113 ZE-114 ZE-115 ZE-116 ZE-117 ZE-118 ZE-119 ZE-120	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(1)	
	ZE-121 ZE-122 ZE-123 ZE-124 ZE-125 ZE-126 ZE-127 ZE-128 ZE-129 ZE-130	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(1)	
	ZE-131 ZE-132 ZE-133 ZE-134 ZE-135 ZE-136 ZE-137 ZE-138 ZE-139 ZE-140	0,10	1,00	1,00	0,5 (4)	0,15	125 m	5,00 m	15,00 m	5,00 m (4)	NÃO EXISTE (4)	(3) (4)	
	ZE-141 ZE-142 ZE-143 ZE-144 ZE-145 ZE-146 ZE-147 ZE-148 ZE-149 ZE-150	0,10	1,00	2,00	0,5 (4)	0,15	125 m	5,00 m	25,00 m	5,00 m (4)	NÃO EXISTE (4)	(3) (4)	

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de uso Exclusivamente Residencial de baixa densidade.

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

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

574 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 4,15 m;
Profundidade equivalente: 21,00 m;
Área: 87,15 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída de 131,00 m², e idade física de 45 anos, podendo ser classificadas como "1.2.5 - Casa Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadram-se na referência "F" - necessitando de reparos simples a importantes.

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

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

515 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

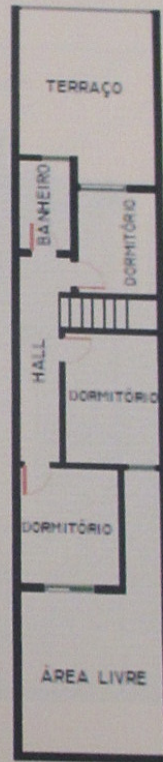
AVENIDA ODILA, Nº 373



PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

SAC 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04

AVENIDA ODILA, N° 373



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

FOTO 05

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



PAVIMENTO TÉRREO



GARAGEM.

FOTO 06

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



PAVIMENTO TÉRREO



GARAGEM.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

599 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

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



PAVIMENTO TERREO



SALA.

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

600

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

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



PAVIMENTO TÉRREO



SALA.

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

FOTO 09

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



PAVIMENTO TÉRREO



COZINHA.

FOTO 10

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



PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR

PAVIMENTO TÉRREO



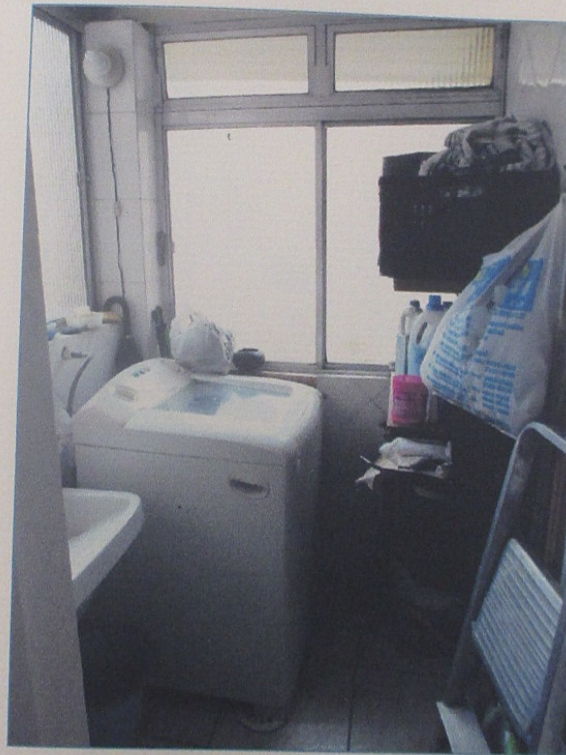
COZINHA.

FOTO 11

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



PAVIMENTO TÉRREO



ÁREA DE SERVIÇO.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

604 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

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



PAVIMENTO TERREO



CORREDOR LATERAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

605 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

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



PAVIMENTO TÉRREO



ÁREA LIVRE.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

606 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14

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



PAVIMENTO TÉRREO

PAVIMENTO TÉRREO

PAVIMENTO INFERIOR

PAVIMENTO SUPERIOR



ÁREA LIVRE.

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

607 32 anos
Desde 1983

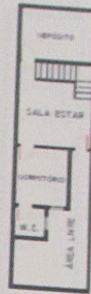
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15

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



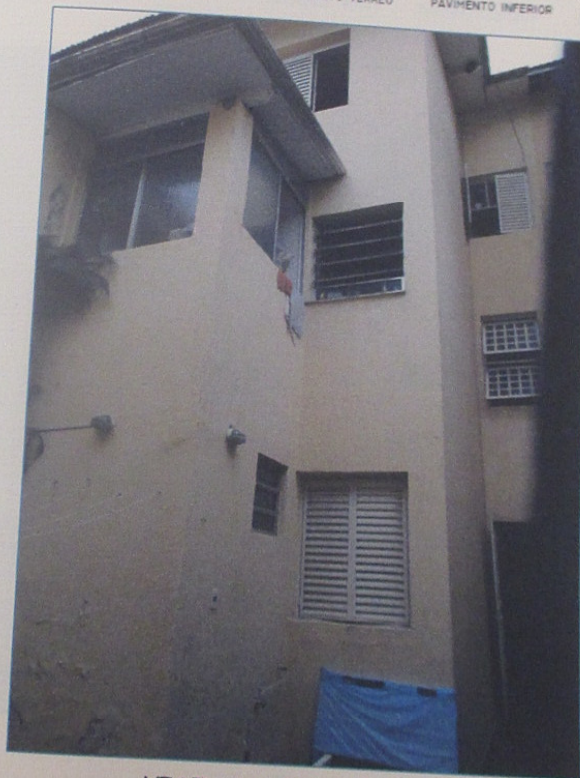
PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA DA EDIFICAÇÃO.

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 128.880/D

608 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

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

PAVIMENTO INFERIOR



DORMITÓRIO SUÍTE.

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

FOTO 17

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

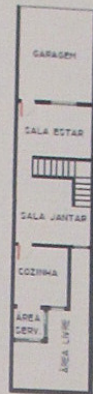
PAVIMENTO INFERIOR



DORMITÓRIO SUÍTE.

FOTO 18

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



PAVIMENTO INFERIOR

PAVIMENTO TERREO

PAVIMENTO INFERIOR

PAVIMENTO SUPERIOR



BANHEIRO.

FOTO 19

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



PAVIMENTO INFERIOR



SALA.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

611 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

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



PAVIMENTO INFERIOR



SALA.

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

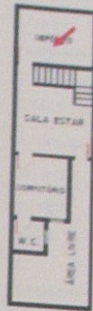
612 32 anos
Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

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

PAVIMENTO INFERIOR



DEPÓSITO.

FOTO 21

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



PAVIMENTO INFERIOR



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

614

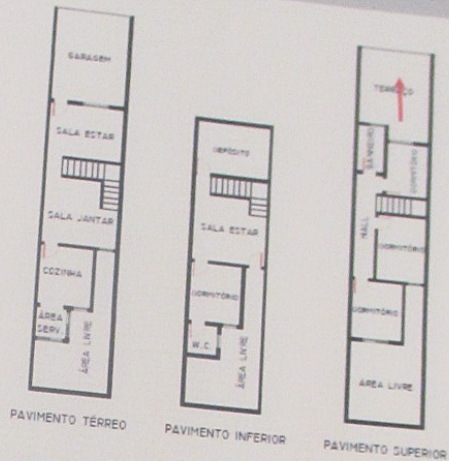
32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22

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

PAVIMENTO SUPERIOR



TERRAÇO.

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

615

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

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

PAVIMENTO SUPERIOR



TERRAÇO.

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

616

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

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

PAVIMENTO SUPERIOR



PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR



DORMITÓRIO 1.

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

617 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

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



PAVIMENTO SUPERIOR



BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

618

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26

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



PAVIMENTO TERREO



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR

PAVIMENTO SUPERIOR



DORMITÓRIO 2.

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

619 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27

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

PAVIMENTO SUPERIOR



DORMITÓRIO 3.

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 128.860/D

620

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

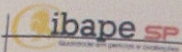
Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

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



TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Área		
	Fronte de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _M	Expos. do Fator Frente F _f	Expos. do Fator Profun. P _p	Múltiplas Fronte ou recusa C _f	Coef. de área C _a	Área de referência de ajuste (m ²)	Intervalo característico de ajuste (m ²)	Observações gerais
1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área.
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área.
	15	30	60	0,15	0,60	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	400	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Alto	16	Mínimo					Aplica-se Item 10.3.3	2000	>800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área e analisar a eventual influência de outros fatores múltiplos.
	16	Mínimo					Aplica-se Item 10.3.3	1500	600 - 2.500 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área e analisar a eventual influência de outros fatores múltiplos.
	16	Mínimo					Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área e analisar a eventual influência de outros fatores múltiplos.

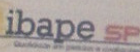


Tabela 2 - Grupos III e IV

ZCRA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Área		
	Fronte de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _M	Expos. do Fator Frente F _f	Expos. do Fator Profun. P _p	Múltiplas Fronte ou recusa C _f	Coef. de área C _a	Área de referência de ajuste (m ²)	Intervalo característico de ajuste (m ²)	Observações gerais
3ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	60 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área e analisar a eventual influência de outros fatores múltiplos.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área e analisar a eventual influência de outros fatores múltiplos.
	15	30	60	0,15	0,60	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	400	250 - 1000	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área e analisar a eventual influência de outros fatores múltiplos.
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	1.000	1.000 - 20.000	Avaliação para usar critério a influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área.
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	Avaliação para usar critério a influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo anterior, avaliar a influência da área.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

623 32 anos
Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

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

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

624 32 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia		
Situação Paradigma: Terreno Plano	Depreciação	Fator*
Declive até 5%	-	1,00
Declive de 5% até 10%	5%	1,05
Declive de 10% até 20%	10%	1,11
Declive acima de 20%	20%	1,25
Em acive até 10%	30%	1,43
Em acive até 20%	5%	1,05
Em acive acima de 20%	10%	1,11
Abaixo do nível da rua até 1,00m	15%	1,18
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	-	1,00
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	10%	1,11
Acima do nível da rua até 2,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	-	1,00
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6	10%	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.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

625 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Faixa "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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

626 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 3.446,63/m^2$$

(três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta e três centavos por m²).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

627 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

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

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médo	Máxim o	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rustico	0,040	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rustico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,336	2,680	
		1.2.8- Padrão Luxo				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Acima de 2,89			
		1.3.2- Padrão Simples	0,600	0,810	1,020	
			Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
		Com elevador	1,662	1,926	2,160	
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,962	2,226	2,460	
	Com elevador	2,172	2,496	2,640		
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Acima de 3,49			
		2.1.2- Padrão Simples	0,600	0,780	0,960	
			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
		2.1.6- Padrão Luxo				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Acima de 3,61			
		2.2.2- Padrão Simples	0,240	0,360	0,480	
2.2.3- Padrão Médio		0,492	0,726	0,960		
2.2.4- Padrão Superior		0,972	1,326	1,680		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	Acima de 1,69			
		3.1.2- Padrão Médio	0,080	0,120	0,160	
		3.1.3- Padrão Superior	0,192	0,246	0,300	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico;

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

631

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

633 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 87,15 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 3.446,63/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 87,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.446,63/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 300.373,80$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 300.000,00$$

(trezentos mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 3.446,63/m² (três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta e três centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis 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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.886/D

634 32 anos
Desde 1972

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 1 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
SECTOR: 045 QUADELA: ÍNDICE DO LOCAL: 016,00 PRIZADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Alameda dos Guaiçanibás
COMP.: BARRO: Planalto Paulista NÚMERO: 5H
CEP: BF: 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 (At) m²: 85,00 TESTADA - (t-T) m: 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,25
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 110,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: a - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 48 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 1.189,59
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 64.805,02 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00
MOBIUÁBIA: Robotton
CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-43027940

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.590,53
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.565,78
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8167
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,07	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 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 128.880/D

635 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2015
SETOR: 045 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1.002,00 URBIZADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Alameda dos Tupiniquins, ao lado nº1354
COMP.: BARRIO: Planalto Paulista NÚMERO: 5H
CEP: BF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
ÁREA (A) m²: 110,00 TESTADA - (Ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 111,90 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,630 CUSTO BASE (B5): 1.189,59
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (B5): 86389,64 VALOR ARBITRADO (B5): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (B5): 550.000,00
MOBILIÁRIA: Franquia Imóveis
CONTATO: corretor
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-28897300

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,27	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.714,82
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.661,51
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7000
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: -0,03	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 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 128.880/D

636 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 3		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015			
SETOR: 045	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 862,00	<input checked="" type="checkbox"/> SÍMBOLO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida dos Bandeirantes, ao lado nº4797			
COMP:	BARRO: Planalto Paulista	NÚMERO: 5H	
CEP:	BF: 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 IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m²: 80,00	TESTADA - (t) m: 4,00	PROF. EQUIV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 100,00 m²	
PADRÃO CONSTR: casa simples		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,630	CUSTO BASE (R\$): 1.169,59
VAGAS: 1	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$): 77.810,48	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 500.000,00		
MUNICÍPIO: Nova SP			
CONTATO: corretor			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-4302766	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,16	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.652,37
TESTADA Cf: 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.526,48
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7580
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,09	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 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

DADOS DA FICHA 4 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
 SETOR: 045 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1.112,00 SÍMBOLO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Avenida Itai
 COMP.: BARRO: Planalto Paulista NÚMERO: 1918
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A_t) m²: 130,00 TESTADA - (ct) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,57
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 150,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 44 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,559 CUSTO BASE (R\$): 1.109,59
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 103.562,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 690.000,00
 MOBILIÁRIA: Severino Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-50789267
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fl _{oc} : -0,35	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.980,29
TESTADA C _t : 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.633,57
PROFUNDIDADE C _p : 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0.661,7
FRENTES MÚLTIPLAS C _e : 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001
CONSISTÊNCIA F _c : 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA C _a : 0,01	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F _t : 0,00		

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

638 32 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2015			
SETOR: 045	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 807,00	<input checked="" type="checkbox"/> URBANIZADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Pissanguaba			
COMP:	BARRIO: Planalto Paulista	NÚMERO: 5H	
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 ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _T) m ² :	125,00	TESTADA - (C _T) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	H50
DADOS DA BENEFITÓRIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples	ÁREA CONSTRUIDA:	140,00 m ²
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	37 anos
VAGAS:	1	COEF. DE DEPRECIACÃO (D):	0,500
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	1.169,59
VALOR CALCULADO (R\$):	110.317,97	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	660.000,00
MOBILIÁRIA:	Fiscal Gold		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE:	(11)-43027766

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,10	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 3.869,46
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.485,87
		VARIAÇÃO: 0,9009
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002

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

639 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2015			
SETOR: 045	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 720,00	<input checked="" type="checkbox"/> URBIZADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Joaquim de Morais Novais			
COMP:	BARRIO: Planalto Paulista	NÚMERO: 43	
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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m ² :	104,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	20,80
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples	ÁREA CONSTRUIDA:	120,00 m ²
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	42 anos
VACAS:	1	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
PAVIMENTOS:	2	COEF. DE DEPRECIACÃO (K):	0,006
VALOR CALCULADO (R\$):	80.181,85	CUSTO BASE (R\$):	1.149,59
FATORES ADICIONAIS		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
		ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	550.000,00
MOBILIÁRIA:	Franquia Imóveis		
CONIATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE:	(11)-28897300

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cy:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	-0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 3.988,64
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.883,36
		VARIAÇÃO: 0,9736
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

SEIOR: 045 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 750,00

ENRIADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Joaquim de Morais Novais, ao lado nº51

COMP: BARRO: Planalto Paulista
 UF: SP

NÚMERO: 5H
 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 85,00 TESTADA - (t_T) m 4,00 PROF. EQBN. (Pe): 21,25
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular EQBNA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA: 100,00 m²

PADRÃO CONSTE: casa simples

CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,05% IDADE REAL: 43 anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,571

CUSTO BASE (B_S): 1.189,59

VAGAS: 1

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (B_S): 70.523,47

VALOR ARBITRADO (B_S): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

MAIORIZAÇÃO: Oferta VALOR DO IMÓVEL (B_S): 500.000,00

ESCRITÚRIA: Parcela imóveis

CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-22763844

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,01 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL B5:	0,00
ÁREA Ca:	-0,07 FT ADICIONAL B6:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2015
 SETOR: 047 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 755,00 UBIZADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda dos Tacaúnas, ao lado nº138
 COMP.: BARRIO: Planalto Paulista NÚMERO: 5H
 CEP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 110,00 TESTADA - (Ct) m 5,50 PROF. EQIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 95,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 47 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,488 CUSTO BASE (R\$): 1.149,59
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 57.258,64 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 850.000,00
 IMOBILIÁRIA: Kauffmann
 CONTATO: corretor
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-23448888

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.797,65
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.498,62
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9377
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,03	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

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

642 32 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA ? **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
 SETOR: 047 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 704,00 BREVETADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA:
 ENDEREÇO: Alameda Marúas
 COMP.: BARRO: Planalto Paulista NÚMERO: 5H
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 110,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 44 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (R): 0,559 CUSTO BASE (R\$): 1.189,59
 VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 1 VALOR CALCULADO (R\$): 55.233,09 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 560.000,00
 IMOBILIÁRIA: Kauffmann
 CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-23448888

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,07	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.079,70
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.680,11
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9021
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,03	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 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 128.880/D

643

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

SEIOR: 047

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 638,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Teresinha Gonçalves

COMP.:

BARRIO: Planalto Paulista

NÚMERO: 361

CEP:

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 (A_T) m²: 160,00 TESTADA - (ct) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA: 80,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

COEF. PADRÃO: 1,056

IDADE REAL: 32

anos

CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 1

COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,690

CUSTO BASE (B): 1.169,59

VALOR CALCULADO (B_S): 68.176,80

VALOR ARBITRADO (B_S): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (B_S): 600.000,00

MOBILIÁRIA: Físil Gold

CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-43027766

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,14	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.948,89
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.509,51
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1901
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0004
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,05	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2015
 SÍMBOLO: 089 QUADEA: ÍNDICE DO LOCAL: 619,00 REMISSÃO DATA DA PESQUISA: 9/2/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cervário Pires Ferreira, ao lado nº 118
 COMP.: BARRIO: Planalto Paulista NÚMERO: 58
 CEP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 125,00 TESTADA - (C_T) m: 5,00 PROF. EQUIV. (P_e): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.169,59
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 94.298,90 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00
 IMOBILIÁRIA: Kauffmann
 CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-23448888

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,17	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.565,61
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.187,72
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1745
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avenida Odia

DATA: 9/2/2015

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	727,00
<input type="checkbox"/> Testada	4,15
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

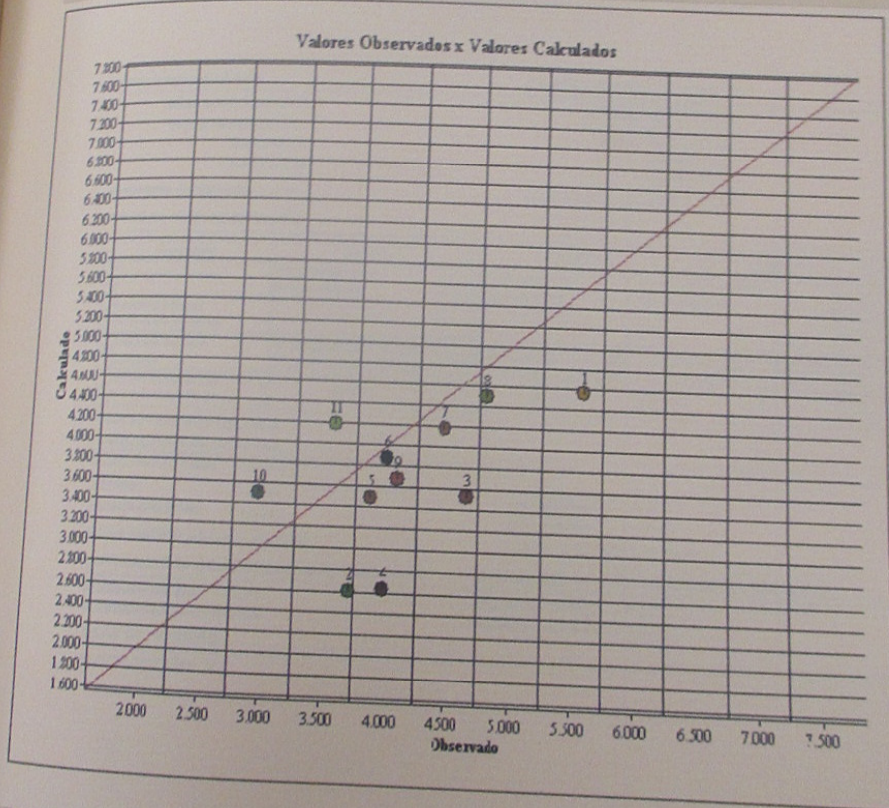
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda dos Guaiaranês, SN	5.590,53	4.565,78	0,8167	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda dos Tupiniquins, ao lado nº1354, SN	3.714,82	2.601,51	0,7003	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida dos Bandeirantes, ao lado nº4797, SN	4.652,37	3.526,48	0,7580	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Irajá, 1818	3.980,29	2.633,57	0,6617	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Pissanguaba, SN	3.869,46	3.485,87	0,9009	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Joaquim de Morais Novais, 43	3.988,64	3.883,36	0,9736	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Joaquim de Morais Novais, ao lado nº51, SN	4.464,43	4.176,43	0,9355	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Alameda dos Tacaúnas, ao lado nº138, SN	4.797,65	4.498,62	0,9377	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Alameda Mariúas, SN	4.079,70	3.680,11	0,9021	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Teresinha Gonçalves, 361	2.948,89	3.509,51	1,1901	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Cervário Pires Ferreira, ao lado nº 118, SN	3.565,61	4.187,72	1,1745	1,0003

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.590,53	4.565,78
2	3.714,82	2.601,51
3	4.652,37	3.526,48
4	3.960,29	2.633,57
5	3.869,46	3.485,87
6	3.988,64	3.883,26
7	4.464,43	4.176,43
8	4.797,65	4.498,62
9	4.079,70	3.660,11
10	2.948,89	3.509,51
11	3.565,61	4.187,72

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local: Avenida Odia 373 Planalto Paulista SAO PAULO - SP Data: 9/2/2015
 Tipo: Terreno
 Cliente: Avaliação
 Área m²: 87,15 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.150,22
 Desvio Padrão: 704,12
 - 30%: 2.905,15
 + 30%: 5.395,28

Coefficiente de Variação: 16,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.704,45
 Desvio Padrão: 658,95
 - 30%: 2.593,11
 + 30%: 4.815,78

Coefficiente de Variação: 17,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	10
1 Caracter. do imóvel avaliando	Compete quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Compete quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de avaliação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade e forma de dados de mercado usados	12	6	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 2
3 Verificação dos dados de mercado	Apresentação de informações referidas ao caracter dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de informações referidas ao caracter dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação de informações referidas ao caracter dos dados referidos	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada tipo e processo de fator	0,20 a 1,20	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\$): 3.704,45

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.446,63000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.431,86

INTERVALO MÁXIMO: 3.977,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: -0,0700

VALOR TOTAL (R\$): 300.374,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.155,37

INTERVALO MÁXIMO: 3.707,89

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.5 - Casa Padrão Médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,386 x R8-N

$Vu = 1,386 \times R\$ 1.173,40/m^2 = R\$ 1.626,33/m^2$

Área Construída: 131,00 m²

Idade: 45 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 131,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.626,33/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 45 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,317.

Substituindo e calculando:

$$VB = 131,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.626,33/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,317 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 96.639,13$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 97.000,00$$

(noventa e sete mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 300.000,00 + R\$ 97.000,00$$

$$VI = R\$ 397.000,00$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 400.000,00$$

(quatrocentos mil reais).

Válido para fevereiro / 2015.

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

650 32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, requerida por LUCAS OLIVEIRA SALVATI E OUTRO, em face de SERGIO SALAZAR SALVATI, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

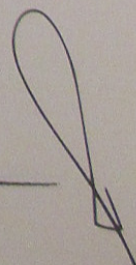
Matriculado sob n° 129.023, no 14° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Avenida Odila, n° 373, Planalto Paulista, São Paulo.

R\$ 400.000,00

(quatrocentos mil reais)

FEVEREIRO / 2015

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

651

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 68 (sessenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA/SP: 128880/D