

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

93
H

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
JUDICIAL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0011319-68.2013.8.26.0176 (3019/2013)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS, requerida por JOSÉ ARCANJO DE OLIVEIRA (ESPÓLIO) E OUTRO, em face de JOSÉ ARCANJO DE OLIVEIRA FILHO 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, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Rua Augusto de Almeida Batista, nº 2.649, Embu das Artes, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Embu das Artes, 15 de março de 2016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

94
H

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Conforme Escritura de Inventário e Partilha, fls. 10/14.
Rua Augusto de Almeida Batista, nº 2.649, Embu das Artes, São Paulo.

R\$ 225.000,00

(duzentos e vinte e cinco mil reais)

MARÇO / 2016

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

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS, requerida por JOSÉ ARCANJO DE OLIVEIRA (ESPÓLIO) E OUTRO, em face de JOSÉ ARCANJO DE OLIVEIRA FILHO E OUTRO:

Um Terreno situado na Rua das Cotovias, constituído pelo lote 1-A da quadra 05 do loteamento denominado Jardim Vazami, bairro do M'Boy Mirin, em zona urbana, do distrito, município e Comarca de Embu das Artes - SP, antes Comarca de Itapeverica da Serra - SP, com a área de 143,00 metros quadrados, conforme Escritura de Inventário e Partilha, fls. 10/14.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, o signatário foi recebido pelo Sr. José, que franqueou o mesmo e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

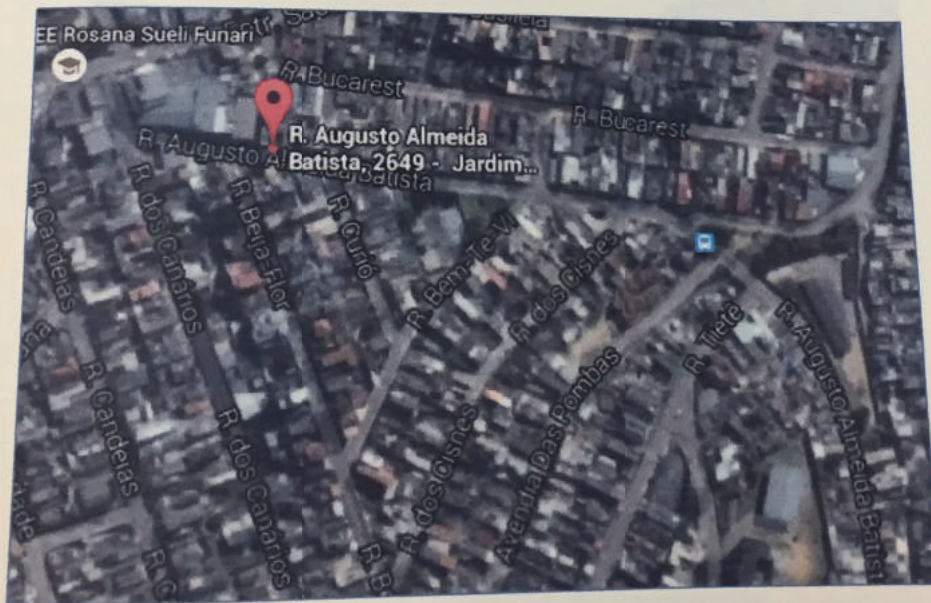
2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Augusto de Almeida Batista, nº 2.649, Jardim Santa Emília, Embu das Artes, nesta Capital.

26
11

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Embu das Artes - SP, 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

97
/E

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA AUGUSTO DE ALMEIDA BATISTA,
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

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Embu das Artes - SP, o imóvel possui o seguinte cadastro imobiliário:

12.42.42.0472.01.000

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012, consolida das disposições do Plano Diretor do Município de Embu das Artes, incorporando as revisões realizadas conforme determinação do § 3º, do artigo 40, da Lei 10.257/01. O local em causa integra a "ZUC", Zona Urbana Consolidada.

Zona	Descrição	Código de Incompatibilidade	Máx. Área (m²)	Máx. Altura (m)	Máx. Coef. de Ocupação (%)	Máx. Coef. de Permeabilidade (%)	Máx. Coef. de Impermeabilidade (%)	Máx. Coef. de Aterramento (%)	Máx. Coef. de Aterramento (ZUC)	Máx. Coef. de Aterramento (ZUC)
Zona de Uso Urbano Ambiental - ZUA	Para as áreas de uso urbano ambiental, conforme o Plano Diretor de Embu das Artes - SP.	Reservado	300	3	3	0,4	0,6	0,03	0,2	-
Zona Urbana Consolidada - ZUC	Para as áreas de uso urbano consolidado, conforme o Plano Diretor de Embu das Artes - SP.	Reservado	125	3	3	-	0,7	0,1	0,2	2,0
Zona Corredor Mistos - ZCM	Para as áreas de uso urbano consolidado, conforme o Plano Diretor de Embu das Artes - SP.	Reservado	125	4	8	-	0,8	0,1	0,2	4,5
Zona Empresarial 01 - ZE1	Para as áreas de uso empresarial, conforme o Plano Diretor de Embu das Artes - SP.	Reservado	300	10	10	0,8	0,2	0,05	0,8	1
Zona Empresarial 05 - ZE5	Para as áreas de uso empresarial, conforme o Plano Diretor de Embu das Artes - SP.	Reservado	1500	5	10	0,2	0,6	0,03	0,2	-
Zona Empresarial 06 - ZE6	Para as áreas de uso empresarial, conforme o Plano Diretor de Embu das Artes - SP.	Reservado	500	4	10	0,8	0,2	0,1	1	1,5
Zona Corredor Empresarial - ZCE	Para as áreas de uso empresarial, conforme o Plano Diretor de Embu das Artes - SP.	Reservado	300	3	10	0,6	0,6	0,03	0,2	-

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: Em active;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Área: 143,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

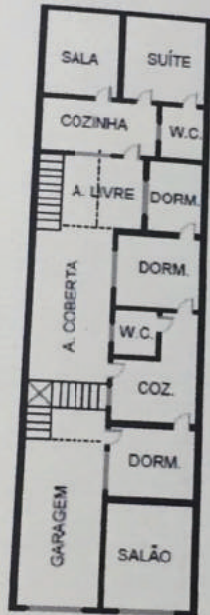
Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas três casas com características de uso residencial, com área construída homogeneizada de 140,00 m², conforme medições efetuadas "in loco", idade física estimada de 35 anos, podendo ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos de simples.

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

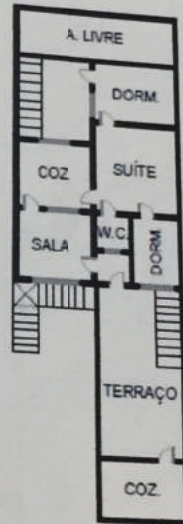


CROQUI

RUA AUGUSTO DE ALMEIDA BATISTA, Nº 2.649



PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO SUPERIOR

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

109
14

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04

RUA AUGUSTO DE ALMEIDA BATISTA, Nº 2.649

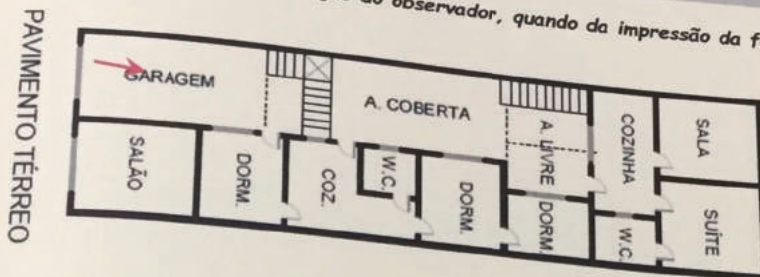


FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

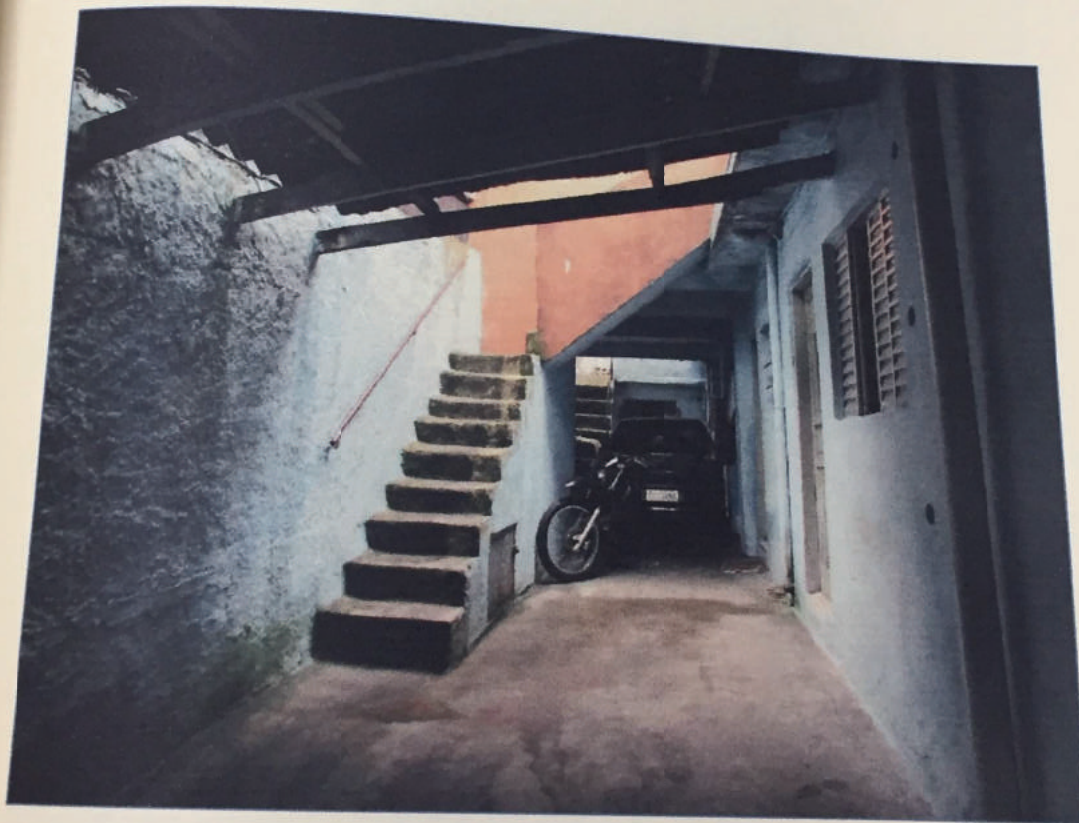
Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 05

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



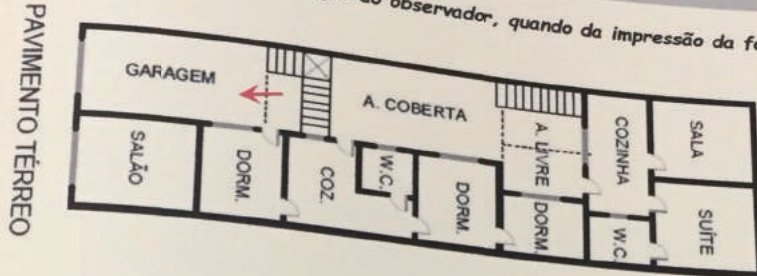
PAVIMENTO TÉRREO



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 128.880/D

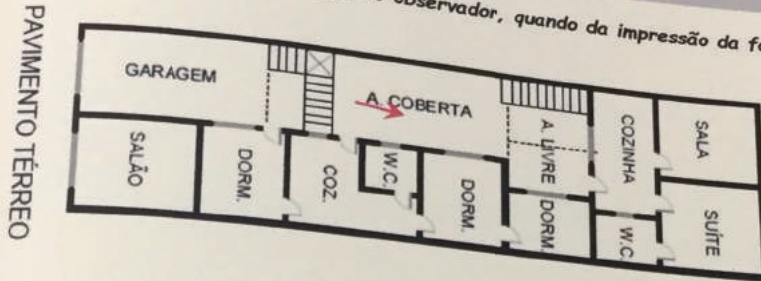
32 anos
Desde 1983

105
/H

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

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



PAVIMENTO TÉRREO

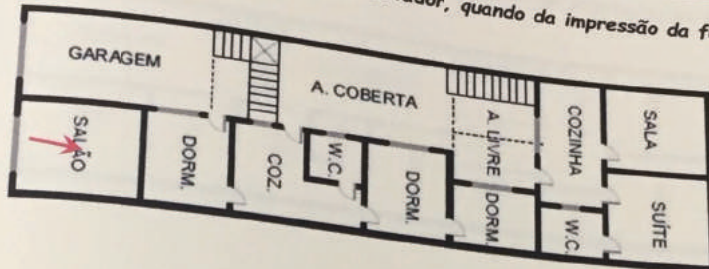


ÁREA COBERTA / GARAGEM.

FOTO 08

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

PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO TÉRREO

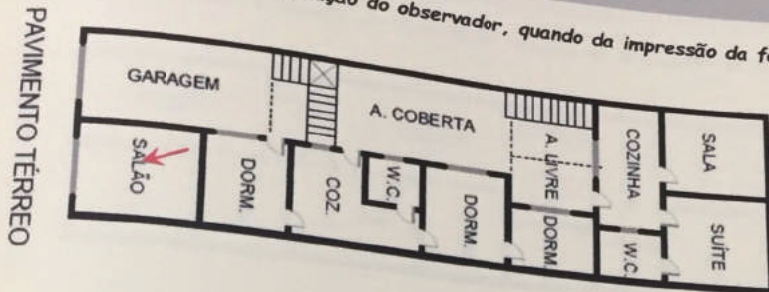


SALÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

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



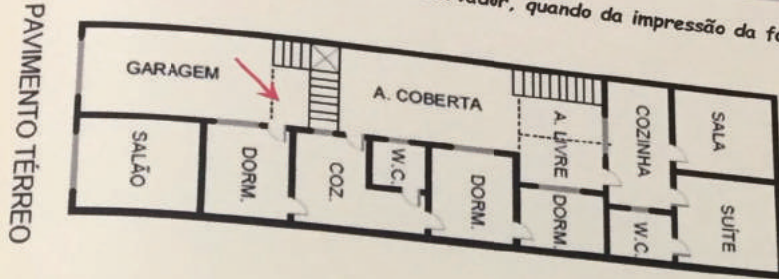
PAVIMENTO TÉRREO



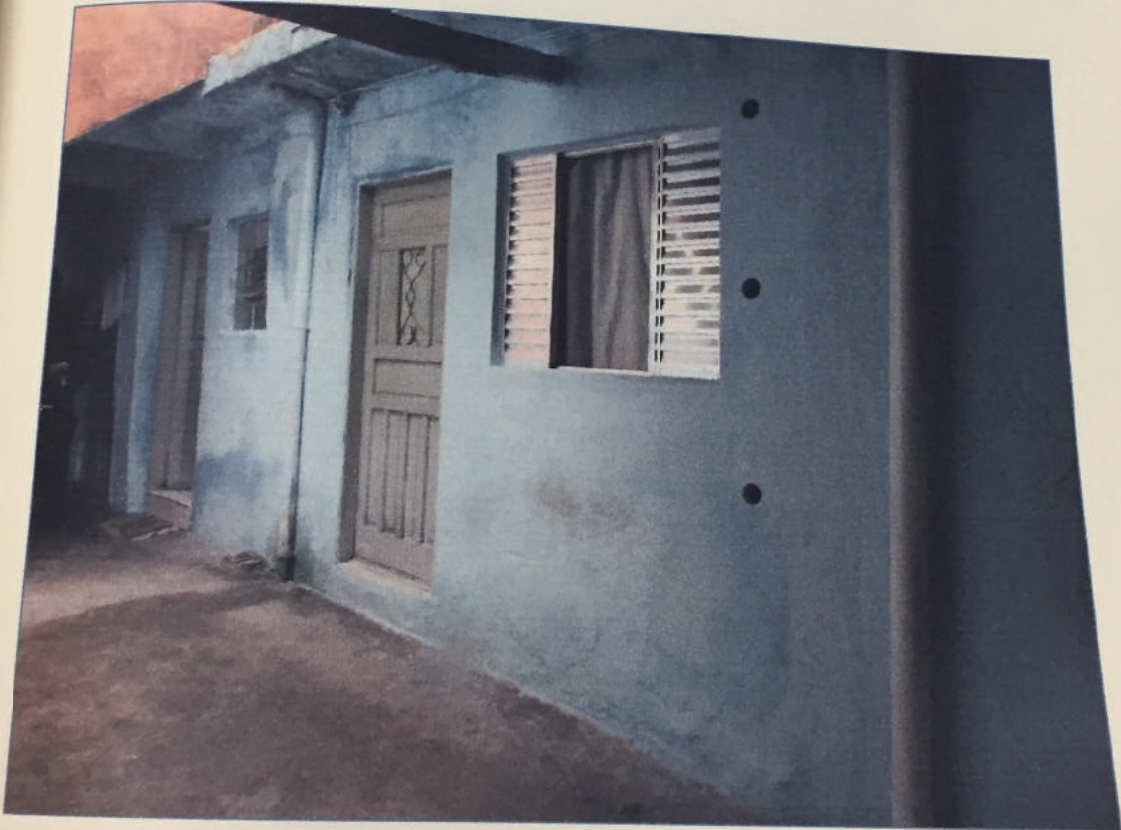
OUTRA VISTA DO SALÃO.

FOTO 10

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



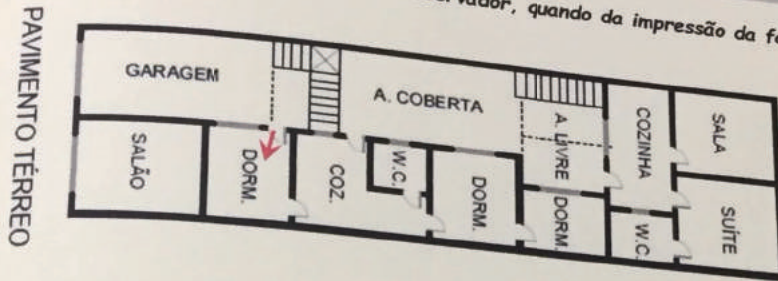
PAVIMENTO TÉRREO



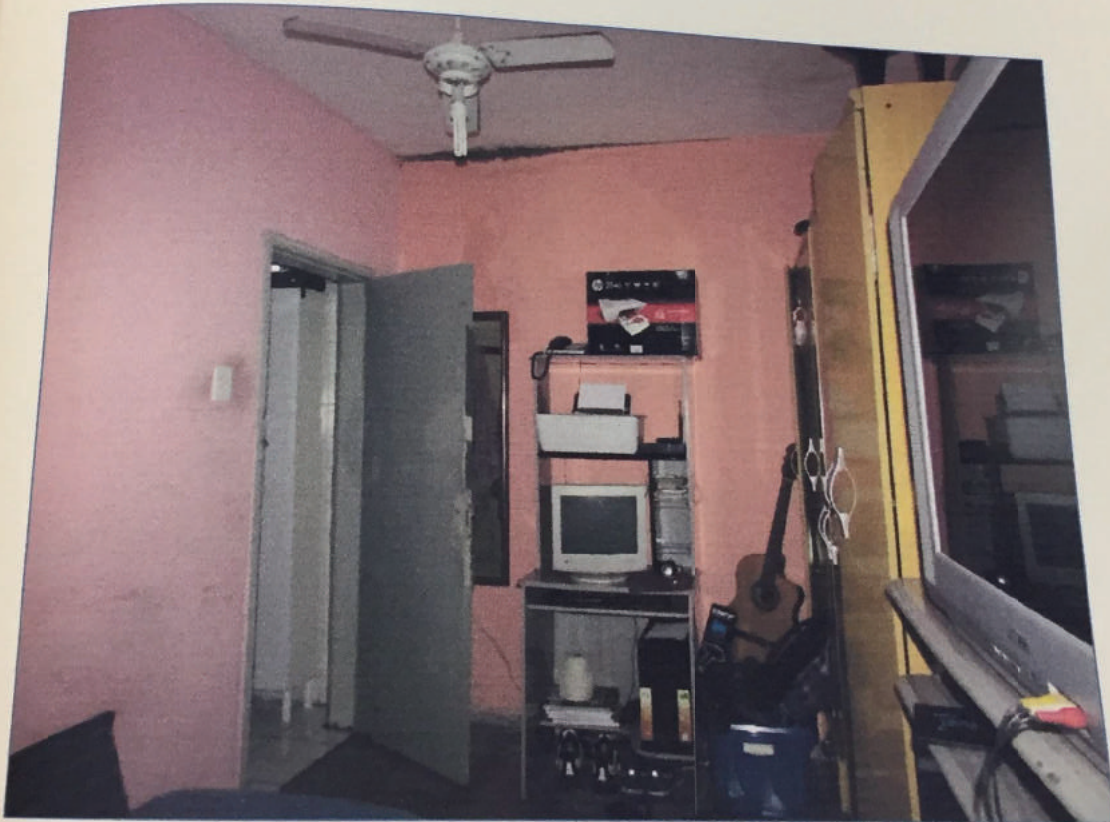
VISTA DA EDIFICAÇÃO - CASA 1.

FOTO 11

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



CASA 1



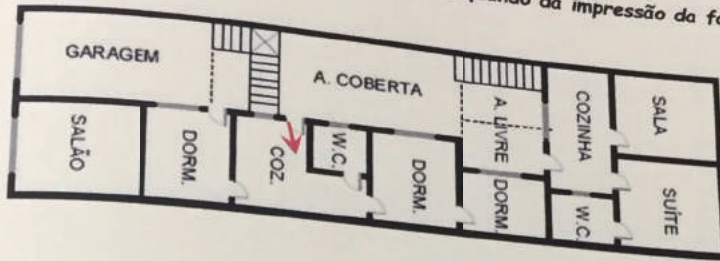
DORMITÓRIO 1.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

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

PAVIMENTO TÉRREO



CASA 1



COZINHA.

FOTO 13

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

PAVIMENTO TÉRREO



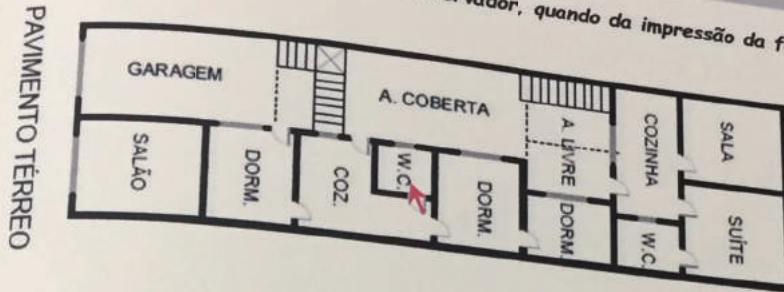
CASA 1



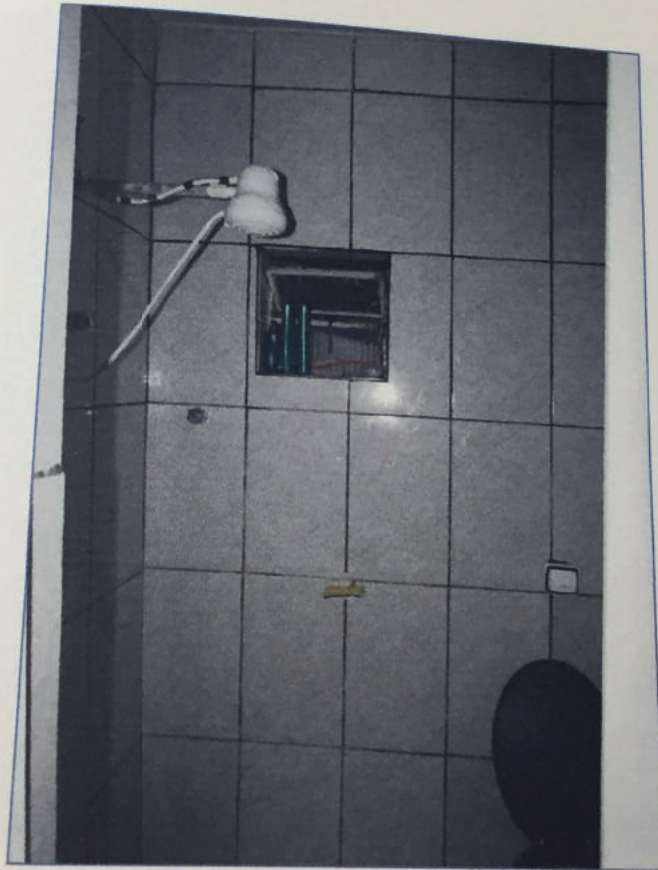
OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 14

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



CASA 1

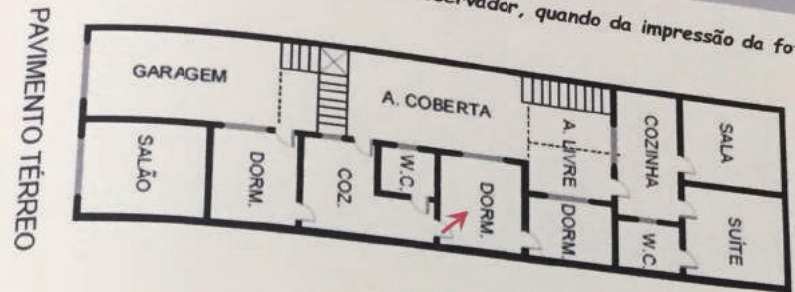


BANHEIRO.

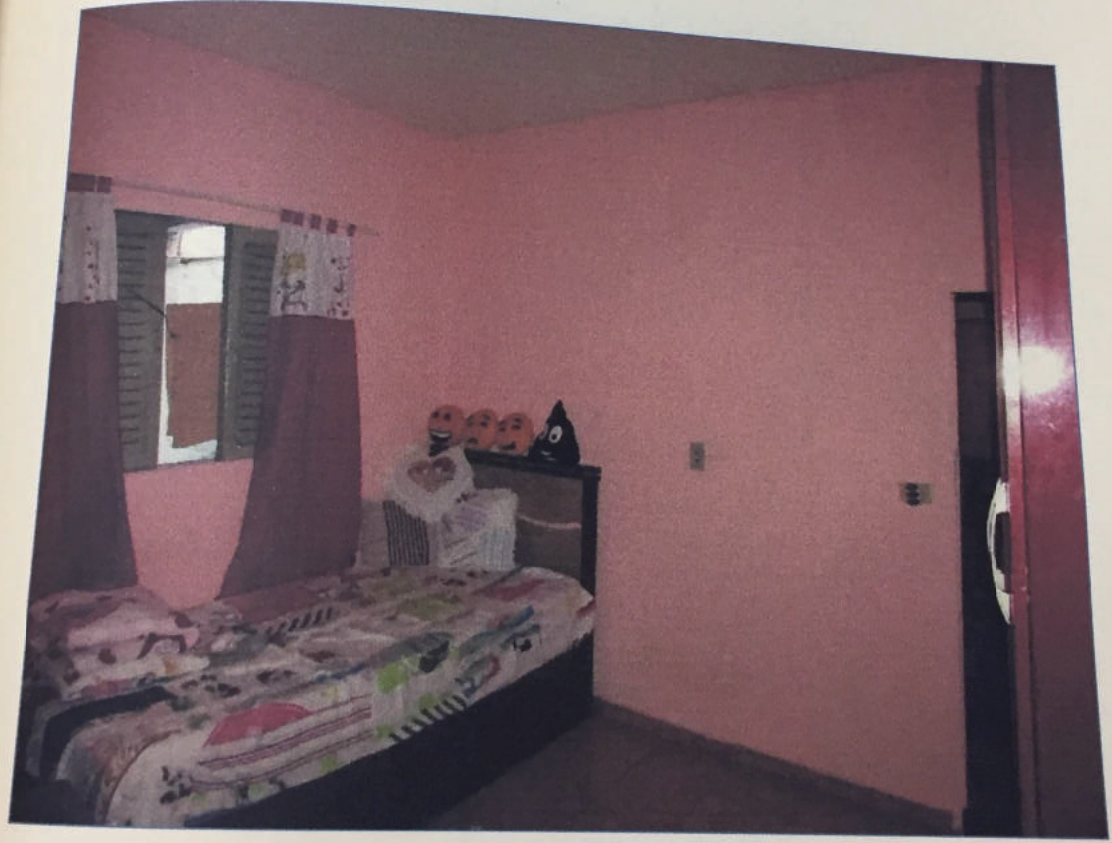
00001 13/05/2004 10:00:18 02667974

FOTO 15

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



CASA 1

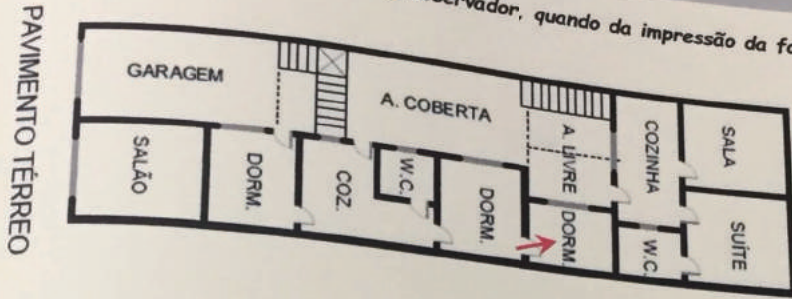


DORMITÓRIO 2.

00001 135/2014 10:00:40 A267974

FOTO 16

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



CASA 1

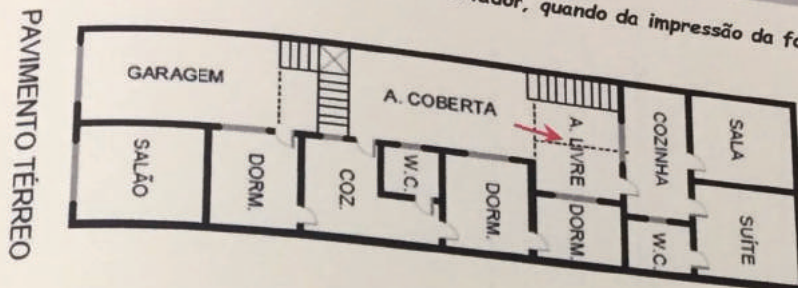


DORMITÓRIO 3.

000001 13/05/2011 10:00:48 R 26.7974

FOTO 17

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



PAVIMENTO TÉRREO

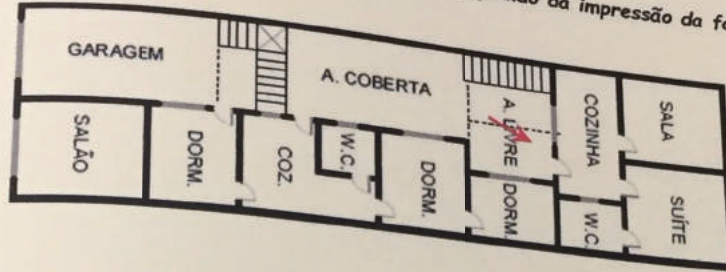


ÁREA LIVRE.

FOTO 18

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

PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA EDIFICAÇÃO - CASA 2,

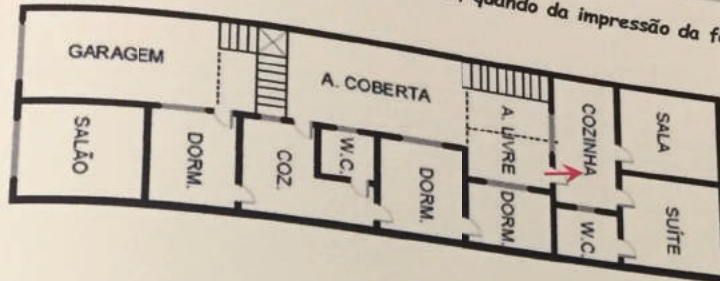


00001 13/5/2011 10:00:48 A267974

FOTO 19

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

PAVIMENTO TÉRREO



CASA 2

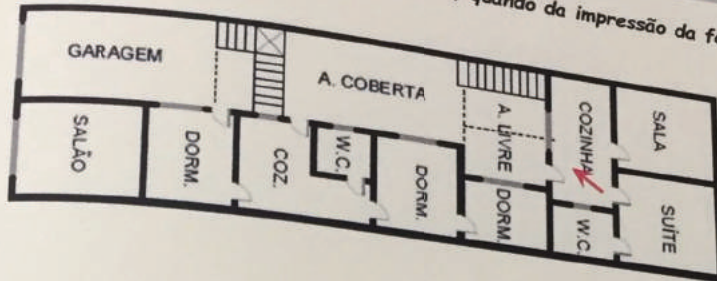


COZINHA.

FOTO 20

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

PAVIMENTO TÉRREO



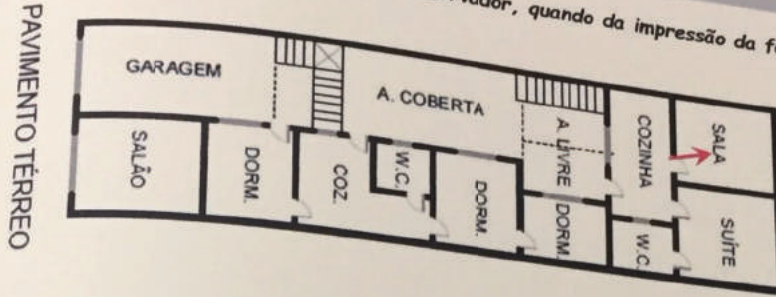
CASA 2



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 21

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



CASA 2

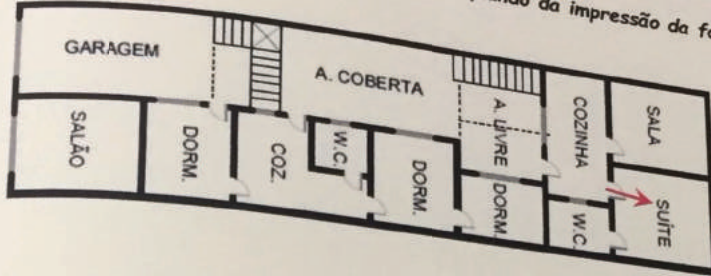


SALA.

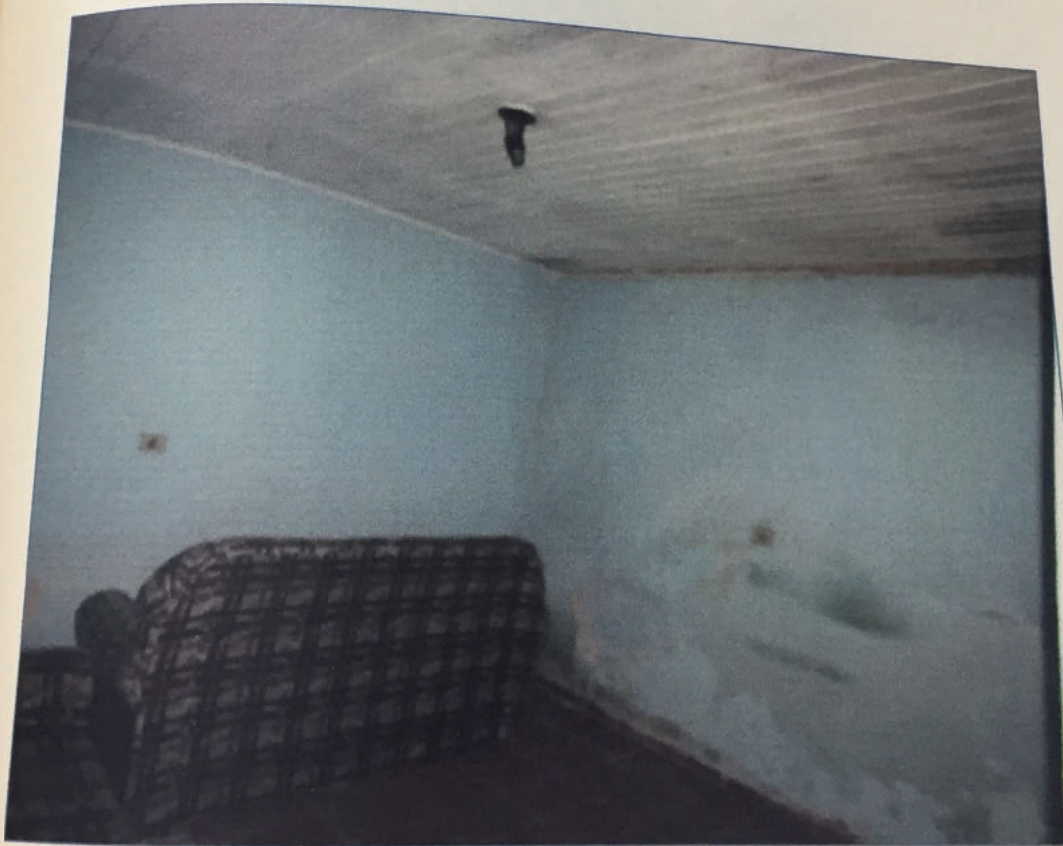
FOTO 22

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

PAVIMENTO TÉRREO



CASA 2



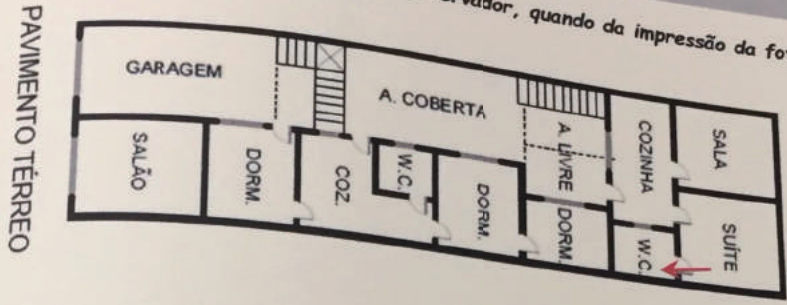
SUÍTE.

00000155/0014 10:10:43 A267974

WWW.UOL.COM.BR 13.0.20.01108 O código 4W00000000LUVR

FOTO 23

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



CASA 2



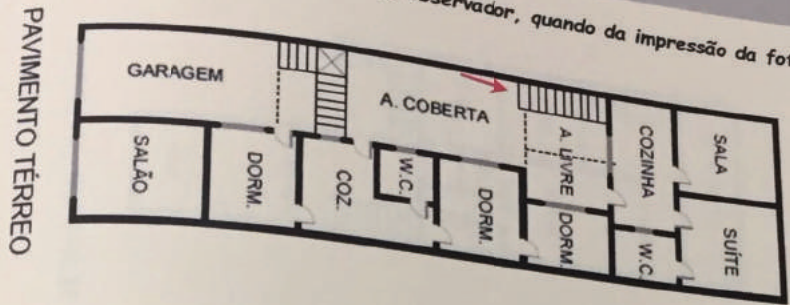
BANHEIRO DA SUÍTE.

11/05/2014 10:08:44 A267974
... código 4W00000000UVR...

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

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



PAVIMENTO TÉRREO



ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

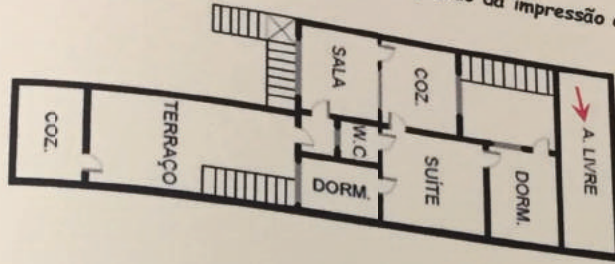
00001 13/05/2014 10:00:48 0267974
... 4W000000010UVR...

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

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

PAVIMENTO SUPERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR



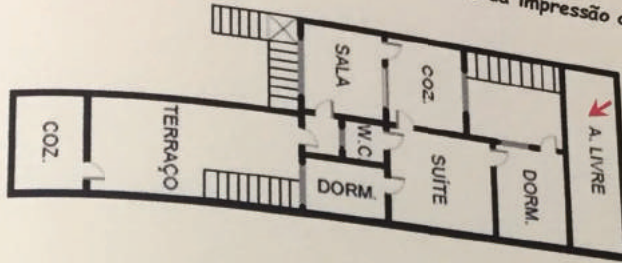
ÁREA LIVRE.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26

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

PAVIMENTO SUPERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR



EDÍCULA.

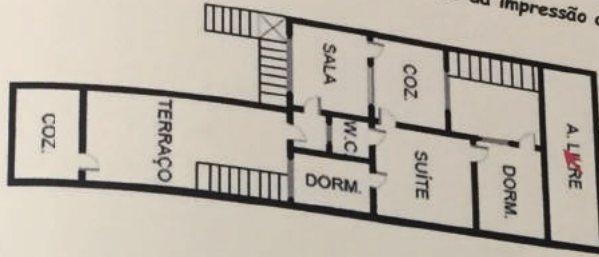
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo 000011319-68.2013.8.26.0176 e o código 4W00000000UVR.
000011319-68.2013.8.26.0176
TATYANA TEIXEIRA JORGE
Assinado digitalmente por TATYANA TEIXEIRA JORGE
000011319-68.2013.8.26.0176 e o código 4W00000000UVR.

Avaliações e Perícias de Engenharia

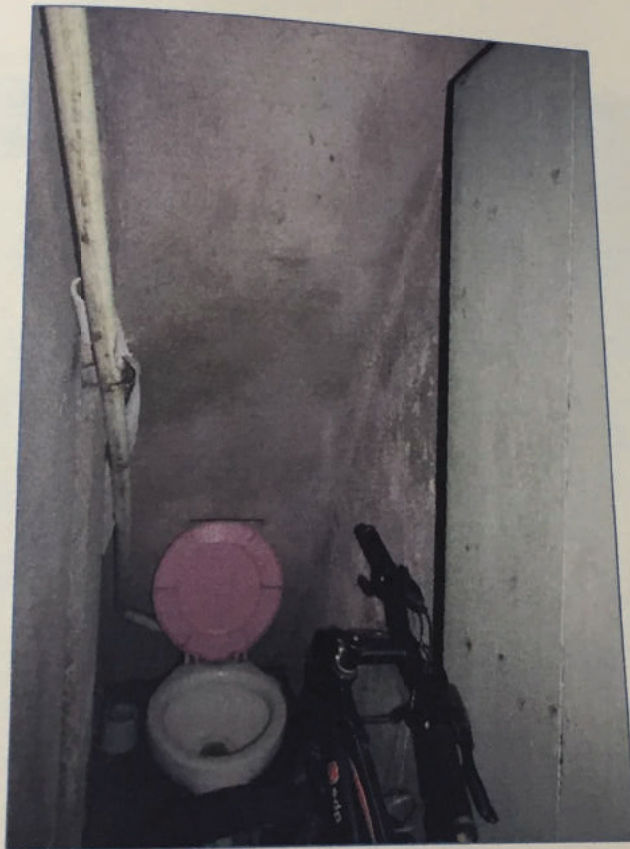
FOTO 27

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

PAVIMENTO SUPERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR



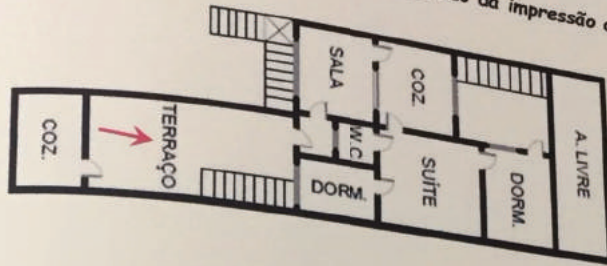
BANHEIRO DA EDÍCULA.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo
0011379-68.2013.8.26.0176 e o código 4W600000LJVR.
TATYANA TEIXEIRA JORGE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo
0011379-68.2013.8.26.0176 e o código 4W600000LJVR.

FOTO 29

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

PAVIMENTO SUPERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR



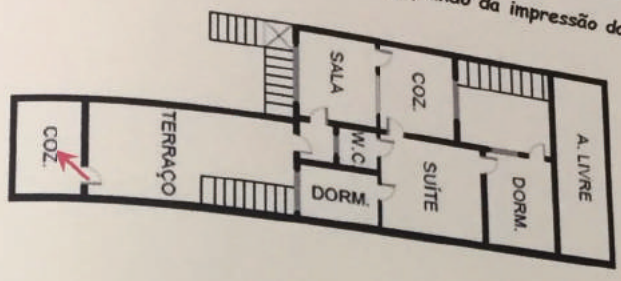
VISTA DA EDIFICAÇÃO - CASA 3.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo nº 1127/14 e o número de folhas 14. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo nº 1127/14 e o número de folhas 14. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo nº 1127/14 e o número de folhas 14.

FOTO 30

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

PAVIMENTO SUPERIOR



CASA 3



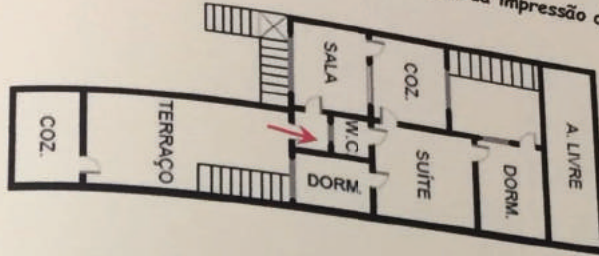
COZINHA.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo
QUADRO 135/2014 10/01/18 62.67974
original assinado digitalmente por TATYANA TEIXEIRA JORGE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo
QUADRO 135/2014 10/01/18 62.67974

FOTO 31

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

PAVIMENTO SUPERIOR



CASA 3



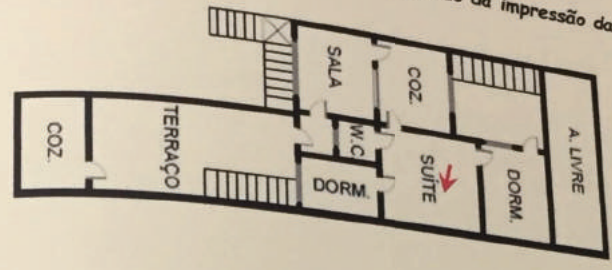
HALL.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo
Nº 115/2014-1018-14 A267974
assinado digitalmente por TATYANA TEIXEIRA JORGE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo
Nº 115/2014-1018-14 A267974
assinado digitalmente por TATYANA TEIXEIRA JORGE.

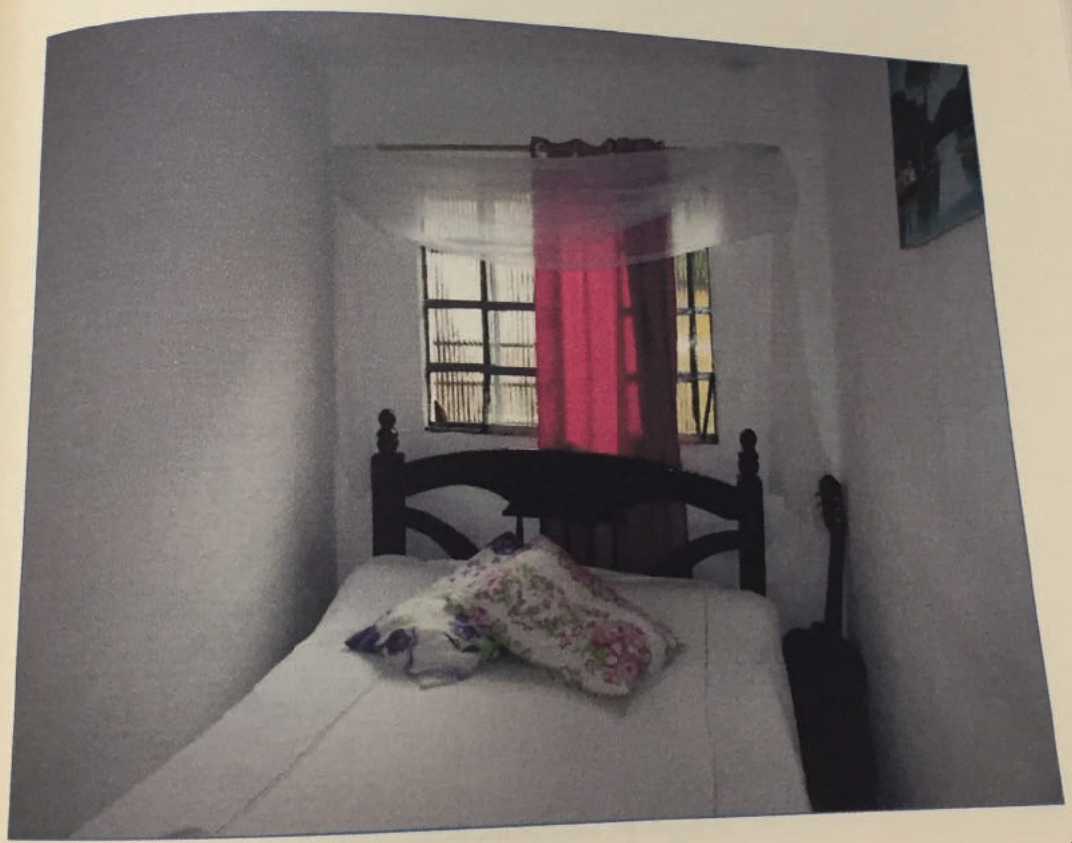
FOTO 33

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

PAVIMENTO SUPERIOR



CASA 3



SUÍTE.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

0000013752014 10 001:0 0267974

original assinado digitalmente por TATYANA TEIXEIRA JORGE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000013752014 10 001:0 0267974 e o código 4W00000000LVR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

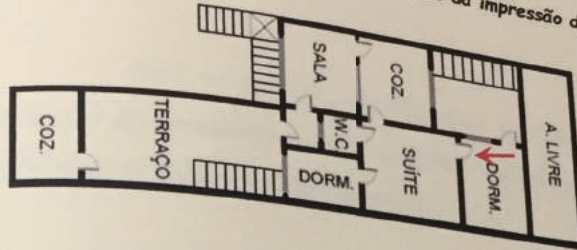
132
H

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 34

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

PAVIMENTO SUPERIOR



CASA 3



DORMITÓRIO.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 132/2014 e copie o código de acesso 41600000000UVR.

132/2014-0261914

100

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:

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo nº 11.5/2014-103148-02.6.1974
TATYANA TEIXEIRA JORGE
assinado digitalmente por TATYANA TEIXEIRA JORGE
11.5/2014-103148-02.6.1974



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHEIRO DE SÃO PAULO
Associação dos peritos e avaliadores

TABELAS - Normas dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados por São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Referências			Exponente de Fator Profundidade			Múltiplas fontes ou escuras	Coef. de área	Área de referência característico (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência (F _r)	Prof. Mínima (P _m)	Prof. Máxima (P _{máx})	Exponente do Fator Frente (F ^f)	Exponente do Fator Profundidade (P ^p)	Coef. de área (C _a)					
Grupo I - Zonas de alto padrão (ZONAS I)	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 definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 300	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	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Grupo II - Zonas intermediárias (ZONAS II)	4ª Zona Intermediária Padrão Popular	10	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3		2000	300 (1*)	Observar as recomendações do 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da escuras ou fontes múltiplas (1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia em um nível superior indicado.
	5ª Zona Intermediária Padrão Médio	10	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	400 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Intermediária Padrão Alto	10	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1*)	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHEIRO DE SÃO PAULO
Associação dos peritos e avaliadores

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Referências			Exponente de Fator Profundidade			Múltiplas fontes ou escuras	Coef. de área	Área de referência característico (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência (F _r)	Prof. Mínima (P _m)	Prof. Máxima (P _{máx})	Exponente do Fator Frente (F ^f)	Exponente do Fator Profundidade (P ^p)	Coef. de área (C _a)					
Grupo III - Zonas de médio padrão (ZONAS III)	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	100	50 - 300	Observar as recomendações do 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da escuras ou fontes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	600	250 - 1000	
Grupo IV - Zonas industriais ou especiais (ZONAS IV)	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		6.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor líquido e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	11ª Zona Especiais	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		500	250 - 1.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas da 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: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

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

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.

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".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs: O valor de "C_e" e "A_{min}" 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.



min
ATUITA
BU DAS
RCA DE
8710-10
Judicial
ial esta
ção em
r parte
ação
rante,
RA,
RA,
RA
:P:

acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo

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 acilve até 10%	30%	1,43
Em acilve até 20%	5%	1,43
Em acilve acima de 20%	10%	1,05
Abaixo do nível da rua até 1,00m	15%	1,11
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	-	1,18
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	10%	1,00
Acima do nível da rua até 2,00m	20%	1,11
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	-	1,25
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.

O
 EP
 00min
 GRATUITA
 MBU DAS
 ARCA DE
 78710-00
 a Judicial
 qual esta
 ação em
 zer parte
 da ação
 egrante,
 IRA,
 IRA,
 IRA
 CEP:

Avaliações e Perícias de Engenharia

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão realizadas, 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

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:

$$Vu = R\$ 797,85/m^2$$

(setecentos e noventa e sete reais e oitenta e cinco centavos por m²).

PAULO

n - CEP
ail:

s 19h00min

ÇA GRATUITA
E EMBU DAS
OMARCA DE
77-8710-10
Vara Judicial

la à qual esta
s da ação em
a fazer parte

os da ação
integrante,

IVEIRA,
VEIRA,
REIRA
/ CEP:

ência
i seu
.rtes,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TATYANA TEIXEIRA JORGE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0011319-68-2013.8.26.0176 e o código 40f6b00000LUVR.



3.2 - BENFEITORIAS

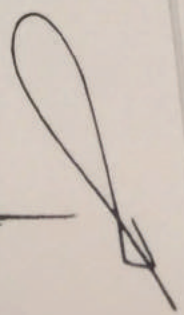
No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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:



Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	Médio	Máximo		
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060				
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,090	0,120		
		1.2- Padrão Rústico	0,132	0,090	0,120		
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,156	0,480		
		1.2.2- Padrão Proletário	0,462	0,420	0,480		
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,576	0,660		
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,786	0,900		
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,056	1,200		
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,386	1,560		
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	1,776	1,980		
		1.2.8- Padrão Luxo	2,436	2,148	2,680		
		1.3-1- Padrão Econômico	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,600	0,810	1,020	
			Com elevador	1,032	1,296	1,560	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,260	1,470	1,680	
			Com elevador	1,512	1,746	1,980	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,662	1,926	2,160	
			Com elevador	1,962	2,226	2,460	
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,172	2,406	2,640		
		2.1.2- Padrão Simples	2,682	3,066	3,480		
			Acima de 3,49				
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	0,600	0,780	0,960	
			Com elevador	0,972	1,206	1,440	
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,200	1,410	1,620	
		Com elevador	1,452	1,656	1,860		
	2.1.5- Padrão Fino	Sem elevador	1,632	1,836	2,040		
		Com elevador	1,872	2,046	2,250		
	2.1.6- Padrão Luxo		2,052	2,296	2,520		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		2,532	3,066	3,600	
			Acima de 3,61				
		2.2.2- Padrão Simples		0,240	0,360	0,480	
		2.2.3- Padrão Médio		0,462	0,726	0,960	
	3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	2.2.4- Padrão Superior		0,972	1,326	1,680
			3.1.1- Padrão Simples		Acima de 1,69		
			3.1.2- Padrão Médio		0,060	0,120	0,180
		3.1.3- Padrão Superior		0,192	0,246	0,300	
			0,312	0,456	0,600		

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

das benfeitorias:

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

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

PAULO

para <<

o da

VEIRA,

VEIRA,

RREIRA

/ CEP:

xcelênc

para s

las Art

06,

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0011319-68.2013.8.26.0176 e o código 4W00000012NU0.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCAS DE ABREU EVANGELINOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0011319-68.2013.8.26.0176 e o código 4W00000012NU0.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,
 expresso em decimal, obtido na Tabela 1.
 K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

168
 150-100
 dicial
 al esta
 ão em
 r parte
 da ação
 egrante,
 IVEIRA,
 IVEIRA,
 RREIRA
 o / CEP:
 Excelênci
 s para se
 das Arte
 006,
 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCAS DE ABREU EVANGELINOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0011319-68.2013.8.26.0176 e o código 4W00000012NJ0.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado de conservação	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

consulta, 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 (V_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;

144
 12
 11
 166
 2

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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



3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do, presente método 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, apartamentos, lojas, 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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 143,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 797,85/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 143,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 797,85/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 114.092,55$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 114.000,00$$

(cento e catorze mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 797,85/m² (setecentos e noventa e sete reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

147
H

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016			
SETOR: 12-42-42 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> URBANIZADO	DATA DA PESQUISA: 15/3/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Rudge Ramos			
COMP.:	BARRIO: Jardim Vazquez	NÚMERO: 5H	
CEP:	UF: SP	CIDADE: EMBU - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m ² :	180,00	TESTADA - (Ct) m	6,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Fe):	27,00
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	leco	ESQUINA:	145o
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA:	110,00 m ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECAÇÃO (D):	0,655
VAGAS: 1	PAVIMENTOS: 2	CUSTO BASE (R\$):	1.232,70
VALOR CALCULADO (R\$):	93.789,73	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\$): 250.000,00		
MOBILIÁRIA: Sim ou Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-46245500		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cd:	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:	0,08	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 728,95
		HOMOGENEIZAÇÃO: 764,09
		VARIAÇÃO: 1,0757
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0014

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

148
H

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA:	EMBU - SP - 2016	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00
SETOR:	12-42-42 QUADRA:	UTILIZADO:	DATA DA PESQUISA: 15/3/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Estrada São Marcos	NÚMERO:	5H
COMP:	BARRIO: Jardim Vazante	CIDADE:	EMBU - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m ² :	200,00	TESTADA - (Cf) m	7,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	28,57
TOPOGRAFIA:	em alvine até 5%	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 150.000,00
MOBILIÁRIA: Souza Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-42591761
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAJE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	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:	0,10	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 675,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 741,53
		VARIAÇÃO: 1,0986
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0015

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

149
 H

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 3 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016
 SETOR: 12-42-42 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UBIZADO DATA DA PESQUISA: 15/3/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Arizona
 COMP.: BARRIO: Jardim Vazame NÚMERO: 5H
 CEP: UF: SP CIDADE: EMBU - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 200,00 TESTADA - (t-f) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em alicive até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 140,00 m²
 PADRÃO CONST: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,509 CUSTO BASE (B_S): 1.232,70
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (B_S): 92.761,37 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

NATUREZA: Oferts VALOR DO IMÓVEL (B_S): 260.000,00
 MOBILIÁRIA: Gênis Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-41383496

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 0,00	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 706,19
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 775,80
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0986
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0015
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,10	FT ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA. 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	
SETOR: 12-42-42 QUADRA:		UBIZADO DATA DA PESQUISA: 15/07/2016	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CIQUE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: Rua Cambuá		NÚMERO: 111	
COMP.: _____	BARRIO: Jardim Vozorne	CIDADE: EMBU - 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 type="checkbox"/> TV ACABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²: 150,00	TESTADA - (ct) m		
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	5,0%	PROF. EQUV. (Fe): 30,00
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%			ESQUINA: Não
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	ADICIONAL 04: 1,00
ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	ADICIONAL 07: 1,00	ADICIONAL 08: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 100.000,00		
MOBILIÁRIA: Miami Imóveis			
CONTATO: corretor			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-37688460		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	600,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	734,78
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.224,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.002,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca: 0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,19			

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

15.1
H

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016		URBIZADO DATA DA PESQUISA: 15/3/2016	
SETOR: 12-42-42 QUADRA:		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	
ENDEREÇO: Rua Central		NÚMERO: 5H	
COM.P:		CIDADE: EMBU - SP	
CEP:		BARRIO: Jardim Vazarne	
DADOS DA REGIÃO		UF: SP	
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO / BUBUCA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m ² : 125,00		TESTADA - (E) m: 5,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
TOPOGRAFIA: plano		FORMATO: Regular	
CONSISTÊNCIA: seco		BARRIO: Não	
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 130.000,00
MOBILIÁRIA: Fanel Imóveis
CONTATO: corretor
OBSERVAÇÃO:
TELEFONE: (11)-37445000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	936,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	889,20
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0010
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05		

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016			
SETOR: 12-42-42 QUADRA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UBIZADO DATA DA PESQUISA: 15/3/2016
ENDEREÇO: Rua da Bênção		CHAVE GEOGRÁFICA:	
COMP.:	BARRIO: Jardim Vazame	NÚMERO: 5H	
CEP:	UF: SP	CIDADE: EMBU - 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 DRENAGEM PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV ACABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) m ² : 180,00	TESTADA - (ct) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe): 22,50
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular		ESQUINA: 150
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 140.000,00
IMOBILIÁRIA: Alessandra Ribeiro Imóveis	
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-42581904
OBSERVAÇÃO:	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	700,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	717,96
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,9257
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0014
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,08	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

153
11

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 7 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016
SETOR: 12-42-42 QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **URBIZADO** DATA DA PESQUISA: 15/2/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Espacial
COMP.: **BARRIO:** Jardim Vozame **NÚMERO:** 5H
CEP: **UF:** SP **CIDADE:** EMBU - 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 (M) m²: 150,00 **TESTADA - (CF) m** 5,50 **PROF. EQUIV. (Pe):** 27,27
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Irregular **ESQUINA:** 1450
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 120.000,00
MOBILIÁRIA: Miami Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-37888450
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 720,00
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 710,74
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9871
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0014
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

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

354
14

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EM&U - SP - 2016			
SETOR: 12-42-42 QUADRA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 9,00	<input checked="" type="checkbox"/> FURADO DATA DA PESQUISA: 15/3/2016
ENDEREÇO: Rua João da Cruz e Souza		CHAVE GEOMÉTRICA:	
COMP.:	BARRO: Jardim Vozame	NÚMERO: 514	
CEP:	UF: SP	CIDADE: EM&U - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (t) m	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular 6,00
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUIDA:	98,00 m²
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	30 anos
VAGAS:	1	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
VALOR CALCULADO (R\$):	83.558,13	COEF. DE DEPRECIACÃO (D):	0,655
FATORES ADICIONAIS		CUSTO BASE (R\$):	1.232,70
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
ADICIONAL 07:	1,00	ADICIONAL 08:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	240.000,00
IMOBILIÁRIA:	Smero Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-46245500	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 882,95
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 915,74
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0371
FRENIES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0012
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - 1P - 2016			
SETOR: 12-42-42 QUADRA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 9,00	<input checked="" type="checkbox"/> UNIDADE DATA DA PESQUISA: 15/3/2016
ENDEREÇO: Rua Leblon		CHAVE GEOGRÁFICA:	
COMP.:	BARRIO: Jardim Vozame	NÚMERO: 514	
CEP:	UF: SP	CIDADE: EMBU - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m²: 150,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular		ISQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA: 120,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO K2: 0,655	CUSTO BASE (B5): 1.232,70
VAGAS: 1	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (B5): 102.316,07	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): 225.000,00		
MOBILIÁRIA: Pirajuzara Imóveis			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-46853572	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 667,89
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 692,70
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0015
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

156
17

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 10 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016
SETOR: 12-42-42 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO URBIZADO DATA DA PESQUISA: 15/03/2016
CHAVE GEGRÁFICA:
ENDEREÇO: Rua Moema
COMP.: BAIRRO: Jardim Vazame
CEP: BF: SP NÚMERO: 158
CIDADE: EMBU - 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: 200,00 TESTADA - (Cf) m: 6,00 PROF. EQIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 130,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (%): 0,665 CUSTO BASE (R\$): 1.232,70
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 110.842,41 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\$): 270.000,00
IMOBILIÁRIA: Conceito Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-30818793
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,10 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

CNPJ 13.528.100/0001-06 026.7974



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

157
H

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 11		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016			
SETOR: 12-42-42 QUADRA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/3/2016
ENDEREÇO: Rua Parapanema			
COMP.:		BARRIO: Jardim Vozame	NÚMERO: 5H
CEP:		UF: SP	CIDADE: EMBU - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) m ² :	130,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%	PROF. EQUIV. (Pe):	26,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 115.000,00
MOBILIÁRIA: Sudoeste Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-41497428
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 796,15
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 802,42
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0079
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0013
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,01	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

CURRÍCULO 13/05/2014 16:38:48 826.7974

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

155
11

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 12

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016

SETOR: 12-42-42 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/3/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Zumbi dos Palmares

COMP.:

BAIRRO: Jardim Vozame
UF: SP

NÚMERO: SH
CIDADE: EMBU - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 150,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (ct) m

FORMATO: Regular

5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ESQUINA: Não

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 140.000,00

MOBILIÁRIA: Casa Nobre Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-95393426

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 840,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 829,20
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9871
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0012
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,04 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Augusto de Almeida Batista

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

DATA: 15/3/2016

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fi	f	Ce	Fmi	Fma	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	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em acíve até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

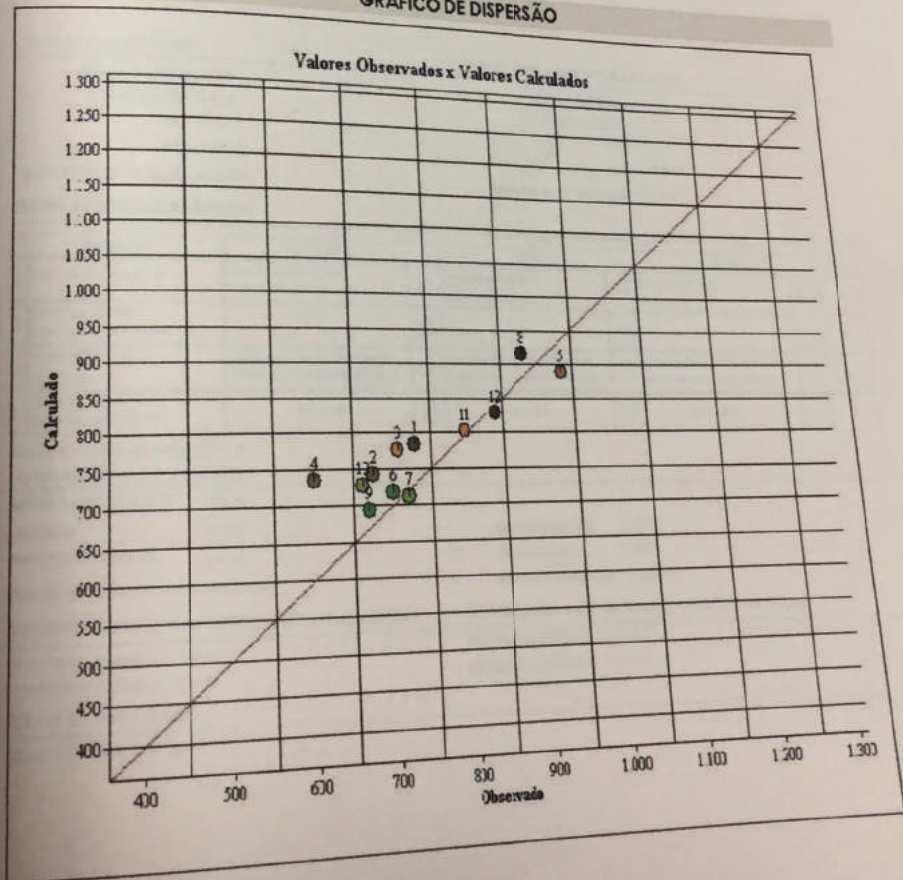
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Rudge Ramos, SN	728,91	764,09	1,0737	1,0014
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada São Marcos, SN	675,04	741,53	1,0986	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Arizona, SN	706,12	775,80	1,0986	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Cambui, SN	600,00	734,78	1,2246	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Central, SN	936,60	889,20	0,9500	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua da Bênção, SN	700,00	717,96	1,0257	1,0014
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Espacial, SN	720,00	710,74	0,9871	1,0014
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua João da Cruz e Souza, SN	882,95	915,74	1,0371	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Leblon, SN	667,89	692,70	1,0371	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Moema, SN	666,79	725,92	1,0986	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Paranapanema, SN	796,15	802,42	1,0079	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Zumbi dos Palmares, SN	84,00	829,20	0,9871	1,0012

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	
	Observado	Calculado
1		
2	728,95	
3	675,00	784,09
4	705,19	741,53
5	600,00	775,80
6	936,00	734,78
7	700,00	889,20
8	720,00	717,96
9	882,95	710,74
10	667,89	915,74
11	660,79	692,70
12	796,15	725,92
	840,00	829,20

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno
Cliente: Avaliação
Área m²: 143,00

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Rua Augusto de Almeida Batista 2649 Jardim Vozare EMBU - SP
Modalidade: Venda

Data: 15/3/2016

Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 742,83
Desvio Padrão: 100,21
-30%: 519,98
+30%: 965,67

Coefficiente de Variação: 13,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 776,67
Desvio Padrão: 71,28
-30%: 543,67
+30%: 1.009,67

Coefficiente de Variação: 9,1800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa de acordo com as normas de tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de estatística paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	1	3	<input type="checkbox"/> 3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de ítem referente às características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de ítem referente às características dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação de ítem referente às características dos dados analisados	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e profundidade de fatores	0,20 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/> 0,20 a 2,00	<input type="checkbox"/> 0,20 a 2,00	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 776,67

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 797,85000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FAIOR ÁREA: 0,0300

VALOR TOTAL (R\$): 114.092,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 748,62

INTERVALO MÁXIMO: 804,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 758,43

INTERVALO MÁXIMO: 837,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: $1,056 \times \text{R\$-N}$

$V_u = 1,056 \times \text{R\$ } 1.232,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.301,73/\text{m}^2$

Área Total Construída: $140,00 \text{ m}^2$

Idade: 35 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = $140,00 \text{ m}^2$;

V_u = valor unitário = $\text{R\$ } 1.301,73/\text{m}^2$;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) Necessitando de reparos de simples;

K = 0,512.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

363
H

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 140,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.301,73/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 111.094,85$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 111.000,00$$

(cento e onze mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 114.000,00 + \text{R\$ } 111.000,00$$

$$VI = \text{R\$ } 225.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$VI = \text{R\$ } 225.000,00$$

(duzentos e vinte e cinco mil reais).

Válido para março / 2016.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

364 2
17

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS, requerida por JOSÉ ARCANJO DE OLIVEIRA (ESPÓLIO) E OUTRO, em face de JOSÉ ARCANJO DE OLIVEIRA FILHO E OUTRO, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Conforme Escritura de Inventário e Partilha, fls. 10/14.
Rua Augusto de Almeida Batista, nº 2.649, Embu das Artes, São Paulo.

R\$ 225.000,00

(duzentos e vinte e cinco mil reais)



MARÇO / 2016

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1975

365
11

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

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 73 (setenta e três) 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 Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Embu das Artes, 15 de março de 2016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

31 MAR 2016