

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

652

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 de Softwares

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31a. VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS N° 583.00.1998.743657-6 (2183/98)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO,  
requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÉRGIO, em face de ROBERTO  
MUNIZ DE SOUZA, 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 localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, n° 993, Apto.  
n° 208, 2° Andar da Ala II, Edifício Sérgio, Bela Vista, Cidade de São  
Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 21.183 do Primeiro CRI de  
São Paulo.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 22 de Novembro de 2.011.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

657

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 322.000,00

(Trezentos e vinte e dois mil reais)

Novembro / 2.011



Vista do Prédio localizado Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 993, Apto. nº 208, 2º Andar da Ala II, Edifício Sérgio, Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da presente Ação.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÉRGIO, em face de ROBERTO MUNIZ DE SOUZA, em curso na 31ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 583.00.1998.743657-6 (2183/98).

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 993, Apto. nº 208, 2º Andar da Ala II, Edifício Sérgio, Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 21.183 do Primeiro CRI de São Paulo.



II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 993, no quarteirão completado pelas vias: Rua Humaitá, Rua Martiniano de Carvalho e Rua Professor Sebastião Soares de Faria.

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.







### 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:

ZONA: SÉ ZCPa/03

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 009.032.0019-8

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



661



**Prefeitura do Município de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU**

Cadastro do Imóvel	: 009.032.0019-8
Nome do(s) contribuinte(s)	: ROBERTO MUNIZ DE SOUZA
CNPJ/CPF	: 345.188.008-34
Local do Imóvel	: AV BRIG LUIS ANTONIO , 993 APTO 208
CEP	: 01317-001
Codlog	: 12165-7
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 2.559
Testada(m)	: 53,25
Fração Ideal	: 0,0074
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 108
Ano da Construção	: 1940
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 71.809,00
Uso do Imóvel	: 20 - APARTAMENTO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 22/10/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2011.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

**A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).**



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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



#### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelarias, restaurantes, consultórios, escolas, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Avenida Brigadeiro Luiz Antônio.

#### 2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5, ou seja, "SÉ ZCPa/03".



664

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Matriculado sob nº 21.183.



2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pelo Sr. Francisco, zelador do condomínio onde se localizada o apartamento, objeto da presente ação. Constatou-se que o Requerido estava no apartamento no momento da diligência.

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso residencial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso residencial com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 3 (três) elevadores, sendo 2 (dois) sociais e 1 (hum) de serviço e 11 (treze) pavimentos superiores para apartamentos, com 11 (onze) apartamentos por andar até o 10º andar e 3 (três) apartamentos no 11º andar. A garagem do edifício se localiza no pátio interno do piso térreo, cabendo a cada apartamento 01 vaga individual e indeterminada.



- DA UNIDADE AVALIANDO

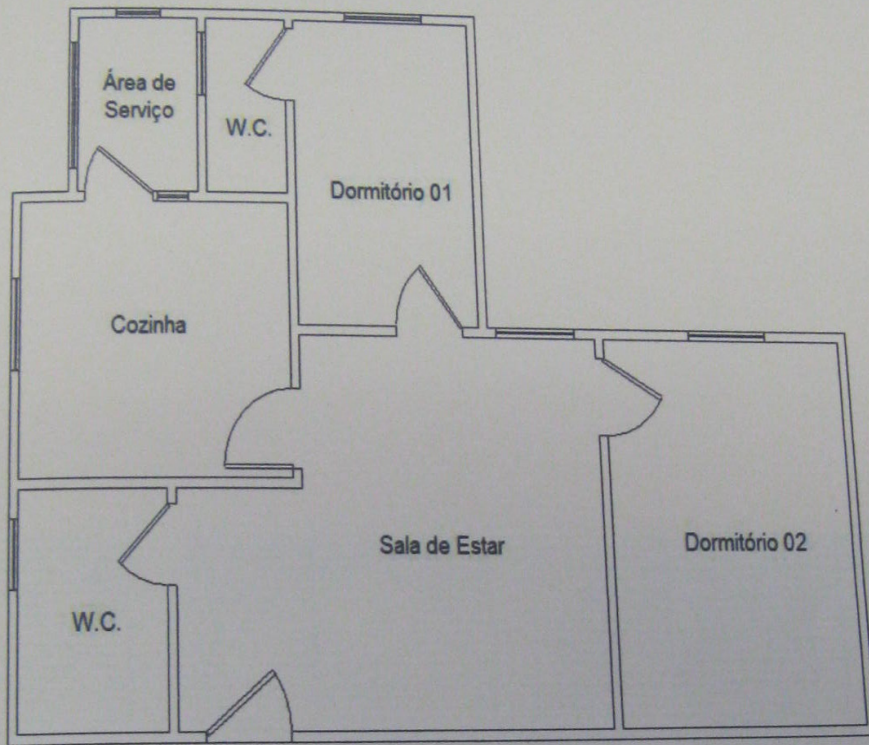
O apartamento nº 208, objeto da presente avaliação, está localizado no 2º Andar da Ala II, Condomínio Edifício Sérgio.

O apartamento possui área útil ou privativa de 85,00 m<sup>2</sup>, com área construída de 100,23 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 595/100.000 ávos; contendo (1) uma vaga individual e indeterminada, localizada no pátio interno do piso térreo do edifício.

O apartamento possui dois dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço e 2 (dois) banheiros. Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 70 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são melhor observadas na documentação fotográfica que segue:





CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

668

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

669

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



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



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

670

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE ENCONTRA A UNIDADE  
AVALIANDA.

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

671

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE ENCONTRA A  
UNIDADE AVALIANDA.

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

672

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DO "HALL" DE ENTRADA E ÁREA COMUM DO BLOCO DE APARTAMENTOS ONDE SE ENCONTRA A UNIDADE AVALIANDA.



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

673

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA ÁREA COMUM DO ANDAR ONDE SE ENCONTRA A UNIDADE  
AVALIANDA.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

674

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE AVALIANDA.

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



FOTO 08

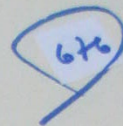


VISTA DA ÁREA DE GARAGENS DO CONDOMÍNIO ONDE SE  
ENCONTRA A UNIDADE AVALIANDA.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D



Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA (PELA ÁREA DE GARAGENS) DAS JANELAS DO IMÓVEL  
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:





Avaliações e Perícias de Engenharia

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:





Avaliações e Perícias de Engenharia

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.



680

Avaliações e Perícias de Engenharia

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados, a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

D) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$$foc = R + K(1 - R)$$

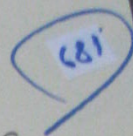
sendo:

foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R : Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K : Coeficiente de Ross/Heideck.



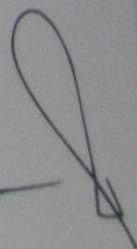


Avaliações e Perícias de Engenharia

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, 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.

F) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a edifícios residenciais: ..... 1,00
- Frente para praça: ..... 1,20
- Frente para parques: ..... 1,30
- Frente para edifícios industriais: ..... 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: ..... 0,60





#### IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

##### 4.1. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 3.576,89/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 3.576,89/m<sup>2</sup> (três mil, quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e nove centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007

SETOR: 009 QUADRA: 032

ÍNDICE DO LOCAL: 1.844,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/11/2011  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antonio

COMP.: Ref.: 215

BAIRRO: Sete Vista

CEP:

UF: SP

NÚMERO: 11/1

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (ct) m: 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

TOPOGRAFIA: plano

ESQUINA: Não

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,054

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,491

IDADE: 40 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²: 10,00

TOTAL M²:

85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 425.000,00

IMOBILIÁRIA: Aspect Imóveis

CONTATO: Sr. Mauricio

TELEFONE: (11)5049-3155

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.684,76	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.923,80
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5160
VAGAS -56,10	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 85,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.576,89/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (85,00\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 3.576,89/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 321.920,10$$

Ou, em números redondos:

R\$ 322.000,00

(Trezentos e vinte e dois mil reais)



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor da vaga de garagem localizada na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 993, Apto. nº 208, 2º Andar da Ala II, Edifício Sérgio, Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 21.183 do Primeiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÉRGIO, em face de ROBERTO MUNIZ DE SOUZA, em curso na 31ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 583.00.1998.743657-6 (2183/98), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 322.000,00

(Trezentos e vinte e dois mil reais)

Novembro / 2.011



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

699

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 de Softwares

VI - ENCERRAMENTO:

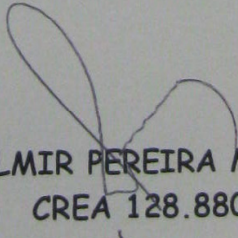
Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente LAUDO que se compõe de 44 (quarenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de Novembro de 2.011.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

744

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 31a. VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS N° 583.00.1998.743657-6 (2183/98)

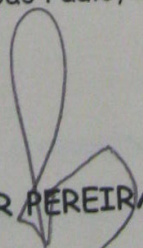
WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO,  
requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÉRGIO, em face de ROBERTO  
MUNIZ DE SOUZA, em atenção à r. determinação de fls. 739 verso vem,  
respeitosamente, à Vossa presença para apresentar o seguinte:

## ESCLARECIMENTO

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de Junho de 2.012.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou o Laudo Judicial, fls. 657/700, pelo qual chegou ao valor de mercado para o imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 993, Apto. nº 208, 2º Andar da Ala II, Edifício Sérgio, Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 21.183, do Primeiro CRI de São Paulo, de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 322.000,00

(Trezentos e vinte e dois mil reais)

Novembro / 2.011

A Patrono do Requerido, fls. 407/410, apresentou divergências quanto ao Laudo e a verba honorária complementar, fls. 711/726.

Veio, então, o respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 739 verso, determinando esclarecimentos do signatário, o que será feito a seguir.



## II - ESCLARECIMENTO

### PELA PATRONA DO REQUERIDO (fls. 711/712)

"[...] Com todo respeito ao trabalho realizado pelo Douto Perito, o valor estimado do apartamento do requerente por ele avaliado encontra-se equivocado conforme demonstrará a seguir. [...] Isto porque, conforme denota-se à fls. 698 da presente demanda, ao final dos trabalhos o Sr. Perito avaliou o apartamento do requerido em R\$ 322.000,00. [...] Causa-nos estranheza tal conclusão eis que o próprio Perito colacionou aos autos avaliações de imóveis similares e inclusive idênticos ao do requerente com preços muito mais elevados do que o imóvel em contenda. [...] A exemplo do alegado indicamos às fls. 693, onde fora avaliado imóvel IDÊNTICO ao do requerente, eis que situado no mesmo edifício, em R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais). [...] Chamamos ainda a atenção de Vossa Excelência para os imóveis avaliados às fls. 684, 687, 688, 689, 694 eis que todos estão situados na mesma avenida em que o imóvel do Requerente, bem como possuem as mesmas características (2 quartos, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, aproximadamente 85m<sup>2</sup> ...), só que com um diferencial, todos avaliados em no MÍNIMO R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais), ou seja, quase R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) de diferença do apartamento do executado. [...] Corroborando com o exposto, aproveitamos a oportunidade para colacionar aos autos outras pesquisas realizadas por estas signatárias onde igualmente localizamos avaliação de outros apartamentos situados no edifício requerente e, portanto, IDÊNTICOS ao apartamento do requerido, os quais quando avaliados chegaram ao preço de R\$ 458.976,42 (quatrocentos e cinquenta e oito mil e novecentos e setenta e seis reais e quarenta e dois centavos). [...] Sendo assim resta inadmissível a, avaliação final do referido imóvel em R\$ 322.000,00



Avaliações e Perícias de Engenharia  
*(trezentos e vinte e dois mil reais), razão pela qual o requerente requer que seja determinada nova avaliação, ou caso não seja este o entendimento de Vossa Excelência, requer a majoração do valor encontrado para no mínimo R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) nos termos da fundamentação supraexposta."*

#### ESCLARECIMENTO DO PERITO

A Patrona do Requerido tem plena razão em suas alegações, no entanto, estas são válidas para apartamentos no condomínio que estejam em estado "regular" de conservação ou, que não necessitem de qualquer reforma ou reparo.

O valor da avaliação, de R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais), é consequência do estado de conservação da unidade, objeto do labore de fls. 657/700, classificada como necessitando de "reparos importantes".

Tendo em vista que o Requerido não atendeu o signatário, quando da primeira tentativa de realização de vistoria, este se viu obrigado a se basear nas fotos internas da unidade avalianda acostadas aos Autos, onde é possível observar claramente a necessidade de grande reforma, bem como, nos relatos de moradores do condomínio e em seu aspecto externo.

Contudo, diante da manifestação da Patrona do Requerido e visando dirimir quaisquer dúvidas e evitar injustiças, o signatário tentou novamente realizar a vistoria interna, logrando êxito e sendo recebido pelo Requerido. As fotos do interior do apartamento, objeto da avaliação, apresentadas a seguir, vem corroborar o diagnóstico, que foi realizado baseado no registro fotográfico anexado aos Autos.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

748

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE ENCONTRA A UNIDADE  
AVALIANDA.

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



FOTO 02

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Madeira com vidros.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



FOTO 03

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Madeira com vidros.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



FOTO 04

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Madeira com vidros.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



752

FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex.

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



VISTA DO CORREDOR QUE DÁ ACESSO A UM DOS DORMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Madeira com vidros.

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Madeira com vidros.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA  
PRESENTE AÇÃO.





O registro fotográfico demonstra, de forma irrefutável, que o diagnóstico utilizado na avaliação de fls. 657/700 está correto. A unidade avalianda necessita de substituição ou reparo dos pisos (tanto taco como cerâmico) de todos os cômodos, de algumas portas e batentes, e das louças dos banheiros e das demais dependências. Na foto de nº 03 vê-se que há um fio elétrico saindo do quadro de força, significando que a parte elétrica também necessitará de substituição ou importante reparo, bem como, de consertos em algumas paredes (devido a infiltrações), além da pintura geral.

Para quem for adquirir a unidade avalianda o estado geral de sua conservação representará grande ônus financeiro, além do tempo despendido necessário a conclusão da reforma.

Lembrando que o estado de conservação de qualquer imóvel é a variável mais importante na determinação de seu valor de mercado, principalmente quando este se encontra tão bem localizado, como o bem avaliando, e quando, também, há grande quantidade de oferta de imóveis similares à venda na mesma região.

Somente a pesquisa do signatário, fls. 684/695, possui doze elementos similares, dos quais alguns se encontram no mesmo condomínio e tendo um estado de conservação que permite a um comprador se instalar nelas investindo um menor capital e com maior rapidez na conclusão das reformas.



Avaliações e Perícias de Engenharia

PELA PATRONA DO REQUERIDO (fls. 712/713)

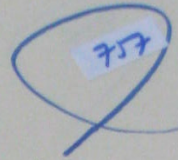
"[...] Primeiramente cumpre-nos esclarecer que embora a requerente reconheça o zelo do trabalho efetuado pelo douto perito, esta não concorda com o valor dos honorários definitivos por ele arbitrados no importe de R\$ 4.300,00. [...] Isto porque, com todo acato, conforme depreende-se pelas fotos acostadas aos autos, resta claro que para a elaboração do seu material não foi necessário nenhum esforço físico ou grande conhecimento técnico. [...] Ressaltamos ainda que o método utilizado fora o comparativo, eis que o D. Perito sequer adentrou no imóvel avaliado, ou seja, não necessitou grande esforço e j ou tempo para a confecção do referido laudo. [...] Sendo assim, por serem excessivos, requer a autora a redução dos valores arbitrados a título de honorários periciais definitivos."

ESCLARECIMENTO DO PERITO

Conforme explicação supra, o signatário não adentrou a unidade avalianda porque o Requerido não o atendeu e, como necessitava cumprir o prazo de entrega do Laudo, determinado pelo MM. Juízo, fez a avaliação baseada nas fotos inseridas no Processo, por estas demonstrarem o seu estado de conservação, comprovado na segunda diligência.

A definição do valor da verba honorária, fls. 654/655, foi realizada em consonância com o que é estabelecido no Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, anexo a referida petição. Esta foi criada para fornecer aos profissionais, devidamente gabaritados e associados ao Instituto, parâmetros de remuneração pelo exercício de sua profissão.





A Tabela de Regulamentação e seus parâmetros são amplamente aceitos, no setor privado e público, inclusive pelo Judiciário. Um exemplo disso é demonstrado no Agravo N° 990.10.127666-6 do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, onde o parecer do Ilmo. Relator comprova a usabilidade, legitimidade e aceitabilidade do referido Regulamento de Honorários em Avaliações e Perícias Judiciais. Deste Agravo são extraídos trechos da decisão que valida a utilização, aceitação e legitimidade da referida Tabela de Honorários utilizada pelos profissionais capacitados e membros do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP:

"[...] o perito avaliador juntou ao laudo cópia do Regulamento para Avaliações e Perícias de Engenharia aprovado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, peça idônea voltada a nortear a fixação de salários pelo juízo. [...]"

"Um critério bem objetivo seguido pelo regulamento é o da fixação dos salários a partir do valor de avaliação do imóvel. [...]"

Seu 10º Artigo descreve o motivo de seu emprego e as exigências para que o profissional faça uma correta utilização, bem como a fórmula base para o cálculo de honorários:

$$H = 210,00 \times \{ 10,45 + [ ( A^* - 105.000,00 ) / 10.000,00 ] 0,75 \}$$



758

Avaliações e Perícias de Engenharia

Baseado na fórmula foram realizados os cálculos para se determinar o valor dos honorários, apresentados em petição anexa, demonstrados a seguir:

$$H = 210,00 \times \{ 10,45 + [ ( A - 105.000,00 ) / 10.000,00 ]^{0,75} \}$$

$$H = 210,00 \times \{ 10,45 + [ ( 322.000,00 - 105.000,00 ) / 10.000,00 ]^{0,75} \}$$

$$H = 210,00 \times \{ 10,45 + [ 400.000,00 / 10.000,00 ]^{0,75} \}$$

$$H = 210,00 \times \{ 10,45 + 40^{0,75} \}$$

$$H = 210,00 \times \{ 10,45 + 10,05 \}$$

$$H = 210,00 \times 20,49$$

$$H = 4.302,90$$

Conforme demonstrado, encontrou-se um valor de R\$ 4.302,90 (quatro mil, trezentos e dois reais e noventa centavos), tendo sido arredondado para o apresentado em petição de fls. 654/655.

O signatário, tendo cumprido as exigências que lhe foram incumbidas, com a realização do labore e entrega do Laudo, fls. 452/504, e estando balizado pelo Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, entende que a verba honorária é devida e justa, porque atendeu o estritamente estabelecido na norma definida pelo órgão ao qual é vinculado e, graças a este vínculo, lhe é permitido o exercício, com a correção e o profissionalismo exigidos, da função de Perito Judicial, tendo que cumprir suas obrigações conferidas pelo MM. Juízo, que lhe confiou a realização da tarefa necessária à condução dos Autos a contento.



### Avaliações e Perícias de Engenharia

O processo de avaliação passa por várias etapas e labores, necessários à exposição de um Laudo de Avaliação, como o apresentado nestes Autos. A seguir há a explanação que descreve o processo de avaliação:

Quando da confecção de um Laudo de Avaliação de um imóvel, deve-se, preliminarmente, compulsar criteriosamente os Autos, para que haja a correta identificação do bem a ser avaliado e o entendimento do que o labore exige.

Quanto ao bem avaliando: é realizado detalhado levantamento cadastral junto a Prefeitura do Município onde este se localiza, visando a obtenção de informações relativas à legislação municipal e diligência, objetivando a identificação do estado de conservação, padrão construtivo e idade das estruturas erguidas no local, bem como elaborado relatório fotográfico, pormenorizado, para que seja ilustre suas características construtivas, estado de conservação e, também, para corroborar o diagnóstico alcançado.

Realiza-se pesquisa mercadológica nas vias da região para a coleta de paradigmas, através de placas, visando obter o maior número de elementos possíveis e de fontes diversas: proprietários, corretores e imobiliárias; complementada, posteriormente, com pesquisa através de coleta via internet, jornais e visitas a imobiliárias. Todos os elementos necessitam, obrigatoriamente, terem suas características completas, porque estas são fundamentais quando da aplicação do Método Comparativo, e com identificação e contato das fontes, caso haja a necessidade de averiguações ou confirmações de informações posteriores. Percorre-se ainda a região verificando se há condições que exerçam influência positiva ou negativa direta nos preços dos elementos amostrais e do avaliando.



Avaliações e Perícias de Engenharia

Em seguida há o trabalho relacionado à análise do resultado da vistoria e o tratamento dos elementos coletados, que são triados de acordo com sua localização e características, parametrizados e homogeneizados, para então, realizar-se os cálculos avaliatórios que determinarão o valor mercadológico do bem, para, finalmente, realizar a junção de todas as informações coletadas, organizadas e geradas, sendo demonstradas em um Laudo de Avaliação, que precisa ser confeccionado com extremo zelo, cuidado e clareza para que o MM. Juízo e todas as partes envolvidas possam ter condições de usufruir plenamente os resultados e conclusões apresentadas.

Soma-se ainda os custos diretamente relacionados com o trabalho: combustível, impressões, utilização do telefone e internet (móveis e fixas), energia elétrica, material de escritório, entre outros. Custos estes que o Regulamento de Honorários permite que sejam cobrados a parte, e que, neste caso, estão incorporados ao valor da complementação da verba honorária, apresentada em petição anexa, junto a Tabela de Regulamentação de Honorários do IBAPE/SP.

Inclui-se também a responsabilidade em se remunerar Assistentes Técnicos e Auxiliares Administrativos, que são contratados pelo signatário e tem seu sustento provido por este. Há ainda a manutenção da estrutura física e operacional, obrigatórias à realização plena do labore, e a carga tributária incidente sobre a verba honorária pleiteada. Soma-se a isso a necessidade primaz do signatário de suprir o seu sustento e o de sua família.



761

Avaliações e Perícias de Engenharia

Além do fato de, como jusrisperito, estar à disposição do Exmo. Juízo e das partes litigantes ou demandantes para dirimir, em qualquer tempo, todas as dúvidas ou contraposições até o deslinde e conclusão da Ação.

Por fim, o signatário lembra que é profissional liberal, não tendo remuneração fixa mensal, onde, como vários empreendedores, conta única e tão somente com sua formação profissional e com a labuta diária para continuar a exercer seu ofício com prazer, correção e profissionalismo.

### III - CONCLUSÃO

O signatário ratifica o Laudo, onde obteve um valor de mercado para o imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 993, Apto. nº 208, 2º Andar da Ala II, Edifício Sérgio, Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 21.183 do Primeiro CRI de São Paulo, de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 322.000,00

(Trezentos e vinte e dois mil reais)

Novembro / 2.011



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

762

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

#### IV- ENCERRAMENTO


Consta o presente Esclarecimento de 19 (dezenove) folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de Junho de 2.012.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA: 128.880/D