

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0009770-19.2011.8.26.0006 (1022/2011)

11 ABR 2014

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, requerida por AGENOR GIOLLO, em face de EVERALDA ALVES LEITE JÚNIOR 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 Maniaçu, nº 10, Vila Matilde, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 01 de abril de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(50%) da Transcrição nº 112.088, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Inscrição de Loteamento nº 119

R\$ 313.000,00

(trezentos e treze mil reais)

ABRIL / 2014

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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 AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, requerida por AGENOR GIOLLO, em face de EVERALDA ALVES LEITE JÚNIOR E OUTRO:

(50%) Lote 10 da Quadra 19, com área de 250,00 m²: um terreno medindo 10,00 metros de frente, 25,00 metros do lado direito visto da rua, 25,00 metros do lado esquerdo, 10,00 metros nos fundos. Confrontações: frente para a Rua 9, lado direito com o lote 9, lado esquerdo com o lote 11, fundos com o lote 14, no Jardim Ipanema, em Vila Matilde. Averbação n° 264 da Transcrição ° 112.088, do 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Inscrição de Loteamento n° 119.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário foi recebido pela Sra. Suely Santiago, que franqueou o imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Maniaçu, n° 10, Vila Matilde, nesta Capital.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



FOTOS 02/03



RUA MANIAÇU, NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Maniaçu, nº 10:

ZONA:	ZM-2
SETOR:	147
QUADRA:	104
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (área maior):	147.104.0010-4
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 175,00 / 2010

Os dados Cadastrais do Imóvel, e a Planta da Quadra Fiscal, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



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	: 147.104.0010-4
Nome do(s) contribuinte(s)	: RICARDO AUGUSTO MONASTERO
CNPJ/CPF	: 267.673.118-12
Local do Imóvel	: R MANIACU , 10 LT 10 QD 19 JD 1
CEP	: 03579-250
Codlog	: 67271-8
Área do Terreno (m ²)	: 250
Testada(m)	: 10,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 35
Ano da Construção	: 1985
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 62.925,00
Uso do Imóvel	: 10 - RESIDENCIA
Data de Emissão	: 31/03/2014

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 2014.

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>).

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM ELETRÔNICA CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

BETOR 147

JD. IRANEMA : Q. 19

38 20/84

DESD. DA QD. 21

QUADRA 104

Rev. 1973 f.

1.971 (14.6.70)

Garbana

1974 - 26-6

PROCESSO 164479/73

3-4-1973

REV. 73 PAP 12.001/73 - 30-01-73. A

At. B1 Pp. 230/241 (11/82) Celso

Atu. 82 PAP. 25008/82.

27-4-83

MT.

RUBA PAP. 43000/84 11.4.84

ATU. 04. PAP. 42020/84 - 15.1.85

PAP. 42018 / 85 - 17.9.85

PAP. 4.200.2/85 13-3-86 15

PAP. 42016/86 14-12-86 83

PAP. 42.004/85-24.8.85

PAP. 42.003/88 19-4-88

PAP. 42004/88

PAP. 42004/89 3.10.89 80

MEM. SI. 011/86-12.4.76/00/01

PAP. 42.005/88 14.01.88/84

Atu. 86 14/10/86 1/86

ATU. 2000 15/8 MASS

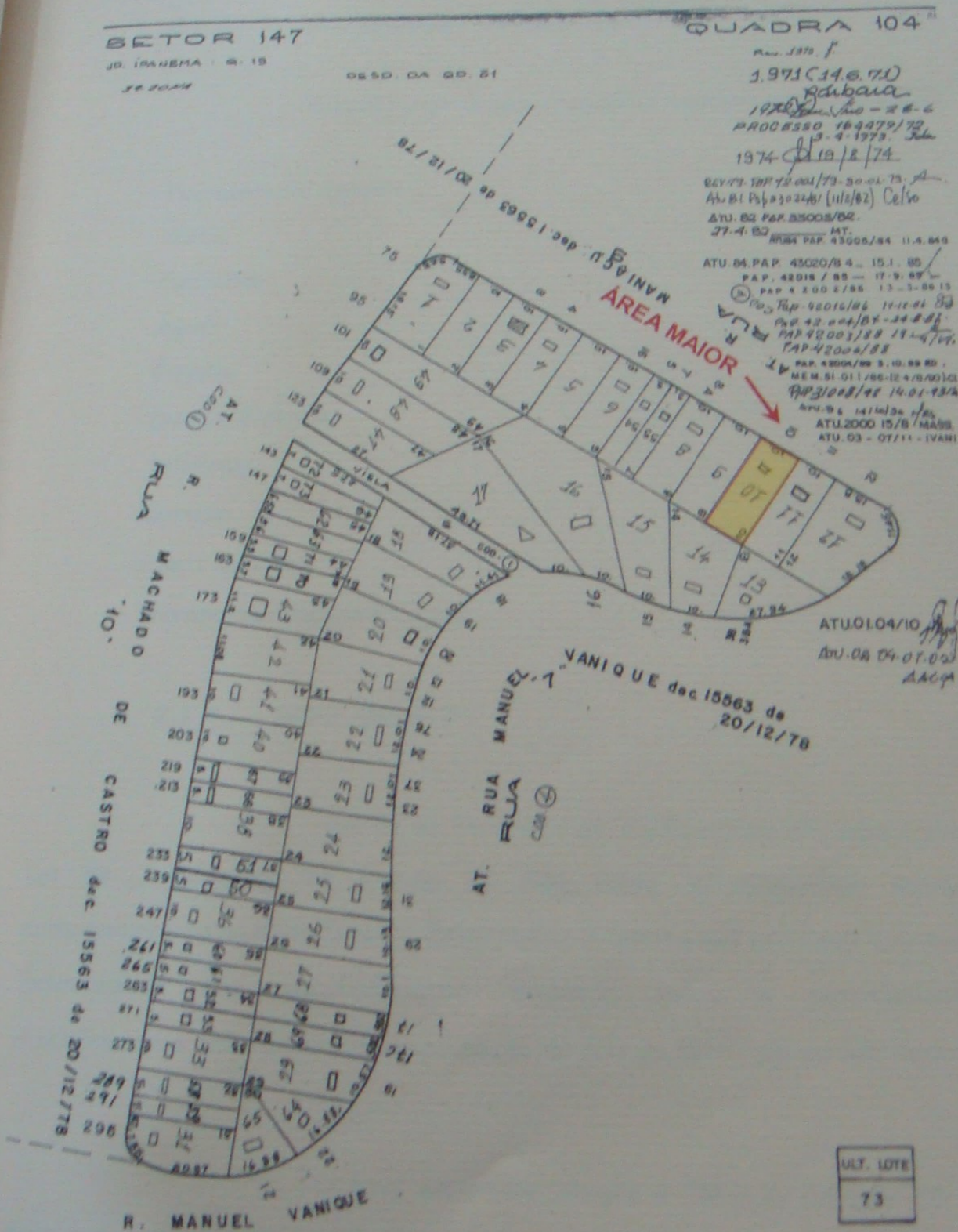
ATU. 03 - 07/11 - IVANI

ATU. 0104/10

Atu. DA 04-07-02

AACTA

VANI Q U E dec 15563 de 20/12/78



ULT. LOTE
73

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a ZM - 2: Zona Mista de densidades demográfica e construtiva média.

A Zona Mista de Média Densidade (ZM-2) admite construções de até 2 (duas) vezes a área do terreno.

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA ITAQUERA - PRE-IQ
QUADRO 04 DO LIVRO XXVII - Anexo à Lei nº 13.185, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECURSOS MÍNIMOS (m)				
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	SARABUJO DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRENTE	FUNDO E LATERAIS ALTURA DA ESPERAÇÃO MÍNIMA EM METROS A.S.M.M.	ALTURA DA ESPERAÇÃO MÁXIMA A.S.M.M.	
MACROZONA DE ESTABILIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA PRECISAMENTE INDUSTRIAL	ZPI01 (k)	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	900 m² (k)	15,00 m	15,00 m	5,50 m	NÃO EXIGIDO	(c) (4)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1/01 a ZM - 1/17	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	(g)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (4)	(c) (4)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 res(a) 0,7 (com) (f)	0,15	125 m²	5,00 m	(h)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (4)	(c) (4)
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP - a/91 a ZCP - a/93	0,20	1,00	2,00	0,5 res(a) 0,7 (com) (f)	0,15	125 m²	5,00 m	(i)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (4)	(c) (4)
	ZCP - a/92	2,3 (j)			0,5 res(a) 0,7 (com) 0,6 (md) (f)								
ZONA DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA E EXTRAÇÃO MINERAL	ZEPAG - 01	(e)	0,20	0,20	0,20	0,10	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo				
MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMp01 a ZMp06	(e)	1,00	1,00	0,50	0,30	200 m2 (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (4)	(c) (4)
	ZONA DE LAZER E TURISMO	ZLT	(e)	0,20	0,20	0,20	0,20	5.000	30	9,00	10,00	10,00	10,00
	ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO	ZEP01	Estudo de cada caso pelo Executivo (1)										

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista de média densidade.

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

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

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.

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito (fls. 194), a penhora recaiu sobre 50% dos direitos que os executados detêm sobre o imóvel, conforme Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Quitação a vista, datado de 26/02/1993, que corresponde ao terreno a seguir descrito:

Topografia: Aclive até 10%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular.
Frente: 5,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 125,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas três casas com características de uso residencial, área total construída homogeneizada de 197,78 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física de 29 anos e as seguintes características construtivas e de acabamento:

GARAGEM: Piso revestido com ardósia, paredes revestidas com massa fina e pintura látex e fechamento em portão metálico.

CIRCULAÇÃO LATERAL: Piso cerâmico e paredes revestidas com massa corrida e pintura látex.

ESCADA EXTERNA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR: Em alvenaria revestida com piso cerâmico.

CASA 1:

PAVIMENTO TÉRREO

COZINHA: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida, pintura látex e azulejos nas áreas molhadas, esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta de alumínio e vidros.

Avaliações e Perícias de Engenharia

BANHEIRO: Piso cerâmico, paredes revestidas com emboço e reboco, esquadria de ferro com fechamento em vidros e porta sanfonada de PVC.

DORMITÓRIO 1: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta de madeira.

SALA: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, esquadria de ferro com fechamento em vidros e porta de ferro e vidros.

ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR: Em alvenaria revestida com piso cerâmico.

PAVIMENTO SUPERIOR

DORMITÓRIO 2: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta de madeira.

TERRAÇO: Contrapiso, paredes de alvenaria com blocos de tijolos aparentes e cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira.

CASA 2:

PAVIMENTO TÉRREO

HALL DE ENTRADA: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex e fechamento em porta de alumínio com vidros.

BANHEIRO: Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta sanfonada de PVC.

SALA E COZINHA CONJUGADAS: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida, pintura látex e azulejos nas áreas molhadas e esquadria de alumínio com fechamento em vidros.

Avaliações e Perícias de Engenharia

DORMITÓRIO: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex e esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta de madeira.

CASA 3:

PAVIMENTO SUPERIOR

COZINHA: Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta de alumínio e vidros.

SALA: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa texturizada e pintura látex e esquadria de alumínio com fechamento em vidros.

BANHEIRO: Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta sanfonada de PVC.

DORMITÓRIO 1: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta de madeira.

DORMITÓRIO 2: Piso cerâmico, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, esquadria de alumínio com fechamento em vidros e porta de madeira.

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

CROQUI

RUA MANIAÇU, Nº 10

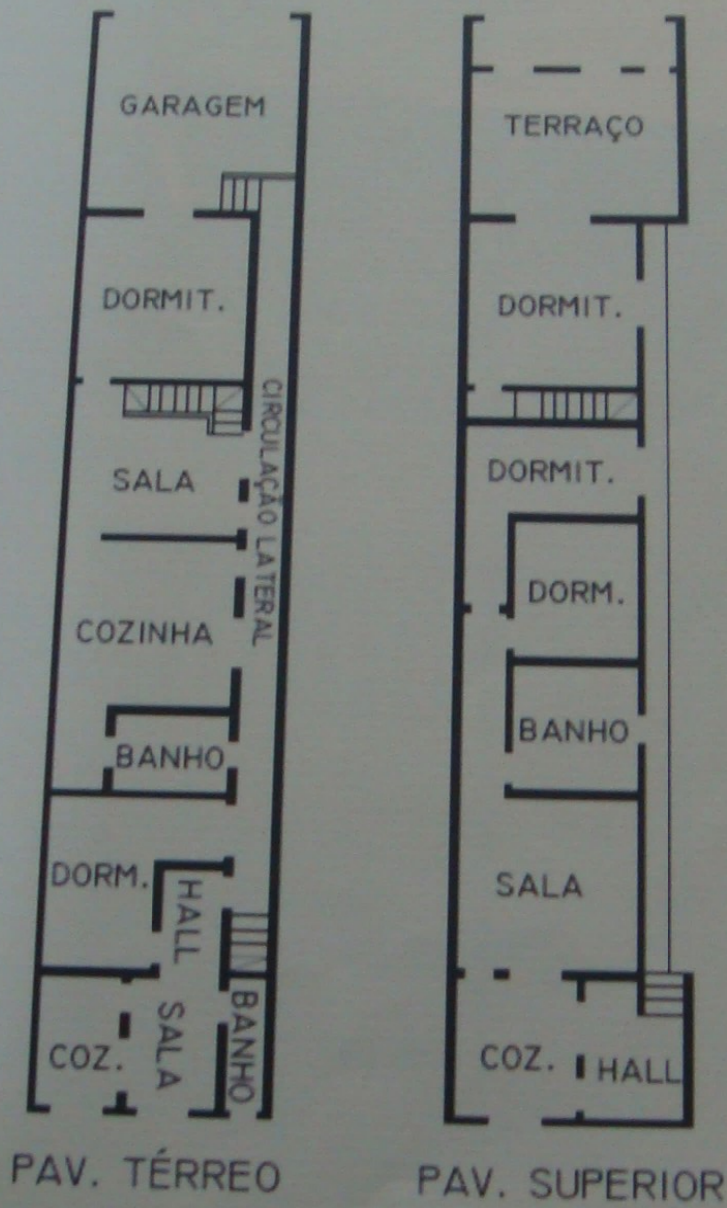


FOTO 04

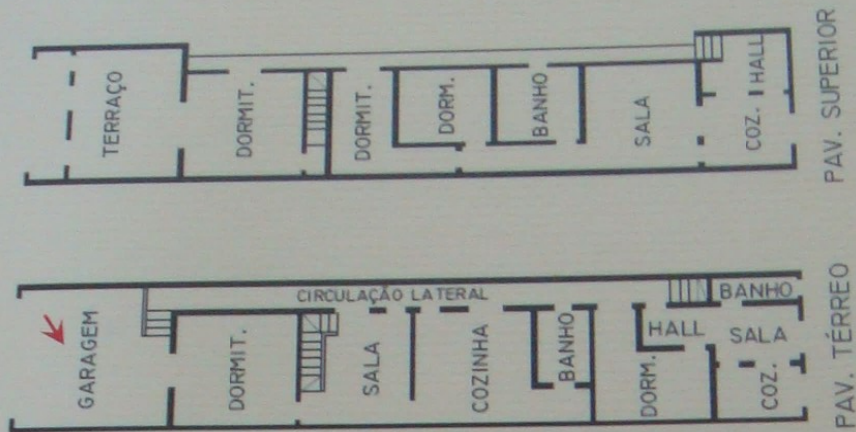
RUA MANIAÇU, N° 10



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 05

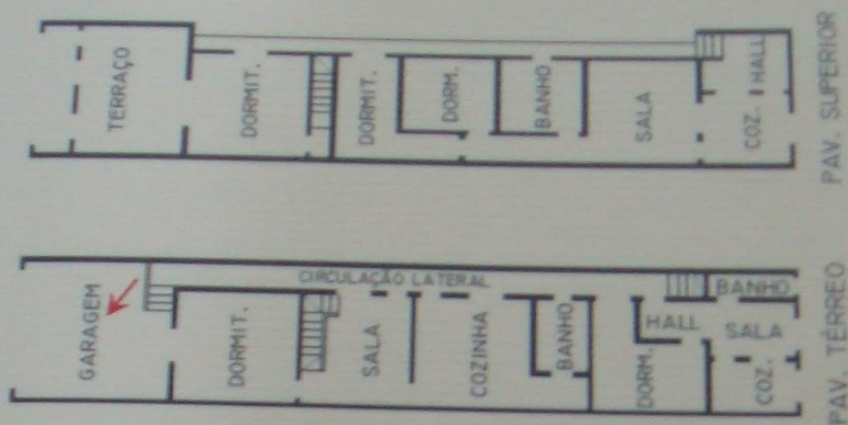
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



GARAGEM.

FOTO 06

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



GARAGEM.

FOTO 07

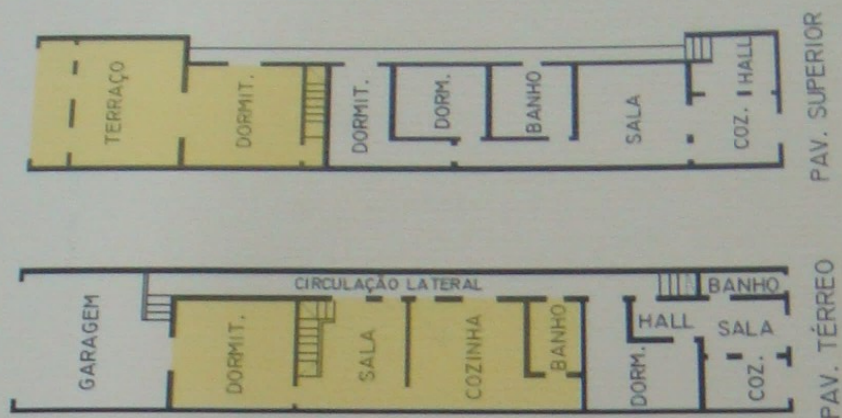
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



CIRCULAÇÃO LATERAL.

FOTO 08

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



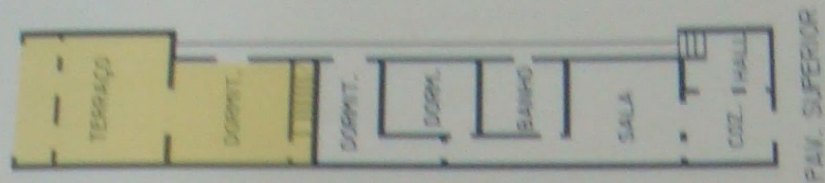
CASA 1 - PAVIMENTO TÉRREO



FACHADA.

FOTO 09

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



CASA 1 - PAVIMENTO TÉRREO



COZINHA.

FOTO 10

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



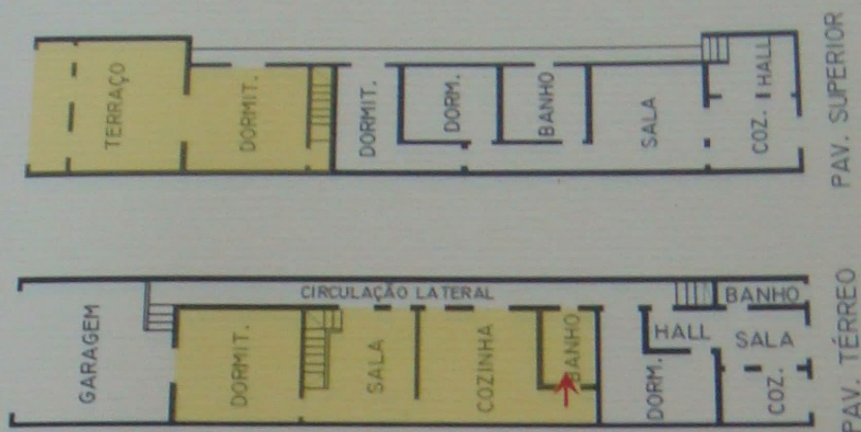
CASA 1 - PAVIMENTO TÉRREO



COZINHA.

FOTO 11

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



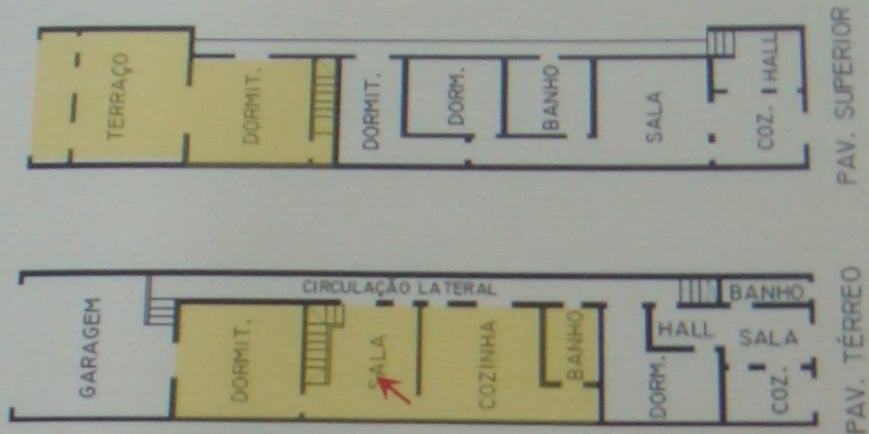
CASA 1 - PAVIMENTO TÉRREO



BANHEIRO.

FOTO 12

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



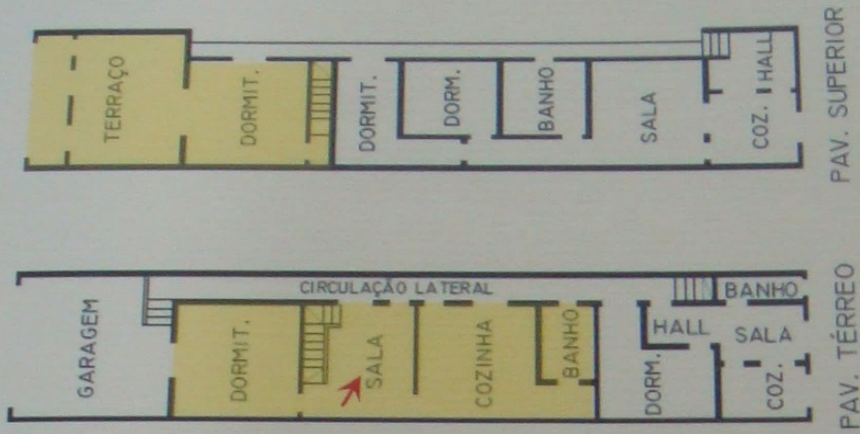
CASA 1 - PAVIMENTO TÉRREO



SALA.

FOTO 13

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



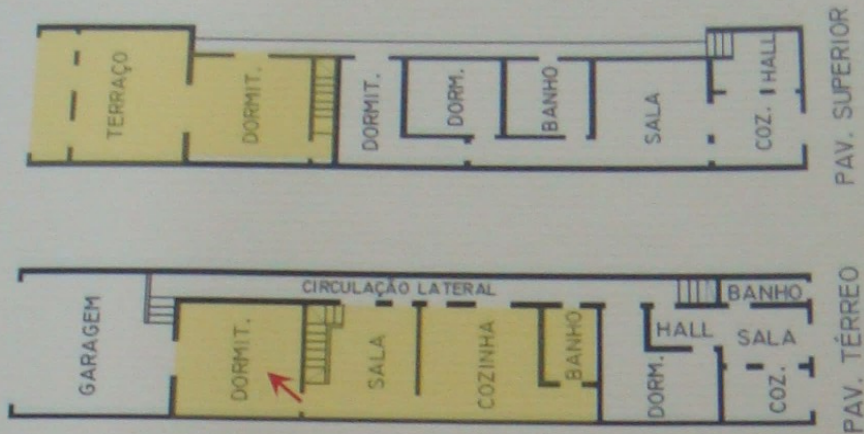
CASA 1 - PAVIMENTO TÉRREO



SALA.

FOTO 14

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



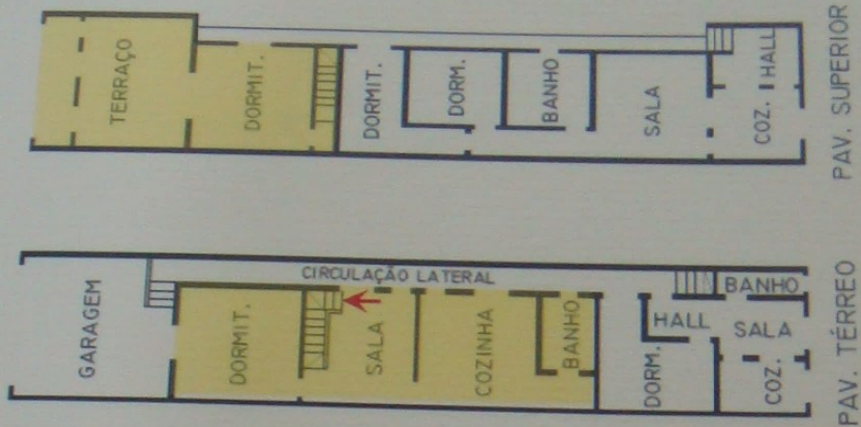
CASA 1 - PAVIMENTO TÉRREO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 15

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



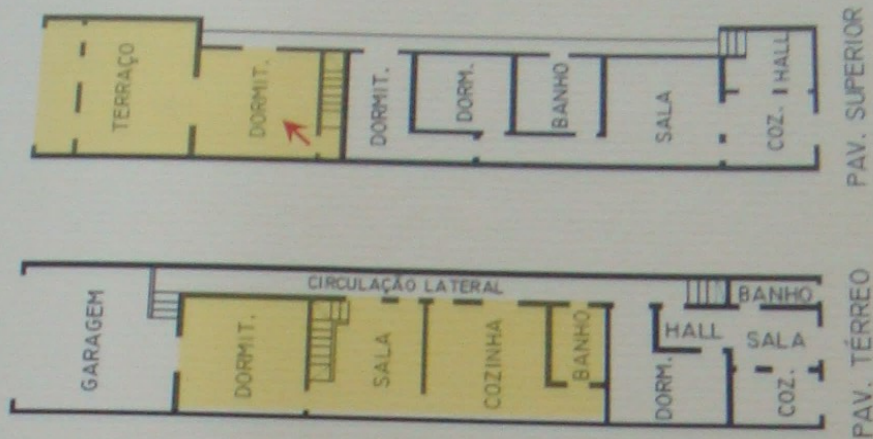
CASA 1 - PAVIMENTO TÉRREO



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 16

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



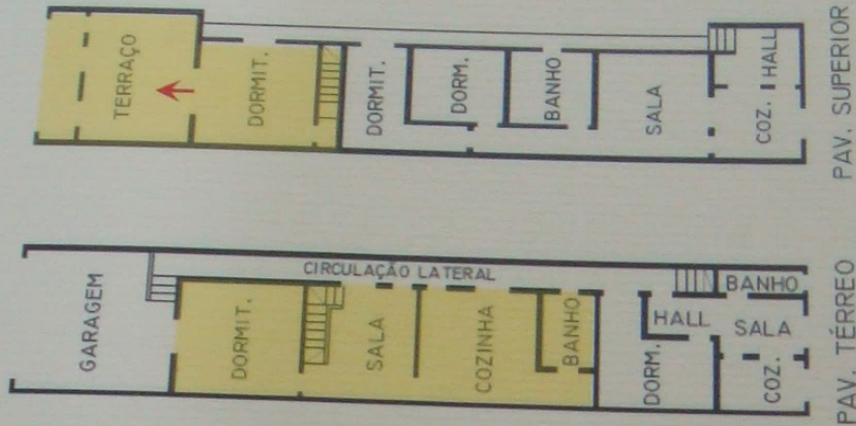
CASA 1 - PAVIMENTO SUPERIOR



DORMITÓRIO 2.

FOTO 17

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



CASA 1 - PAVIMENTO SUPERIOR

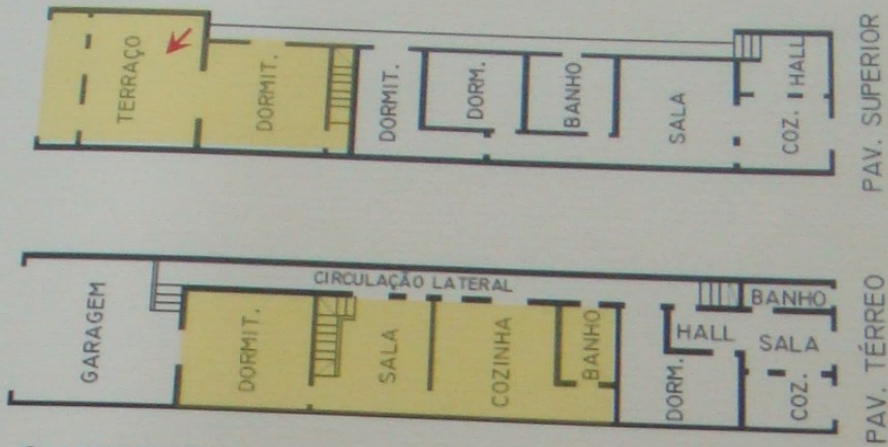


TERRAÇO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

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



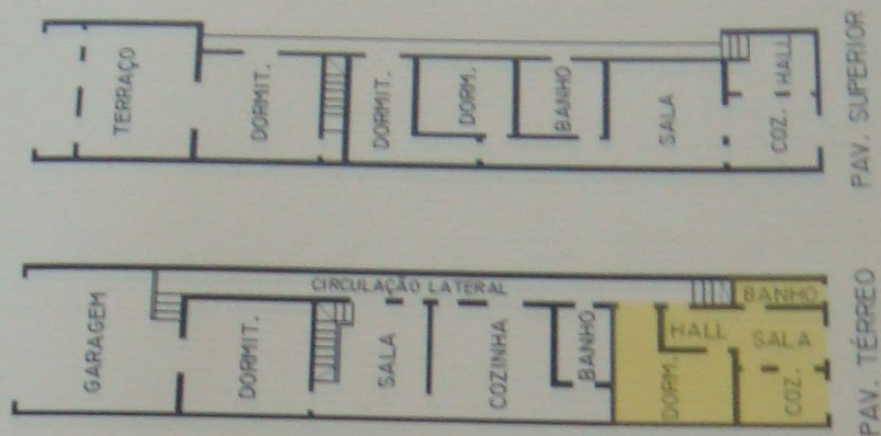
CASA 1 - PAVIMENTO SUPERIOR



TERRAÇO.

FOTO 19

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



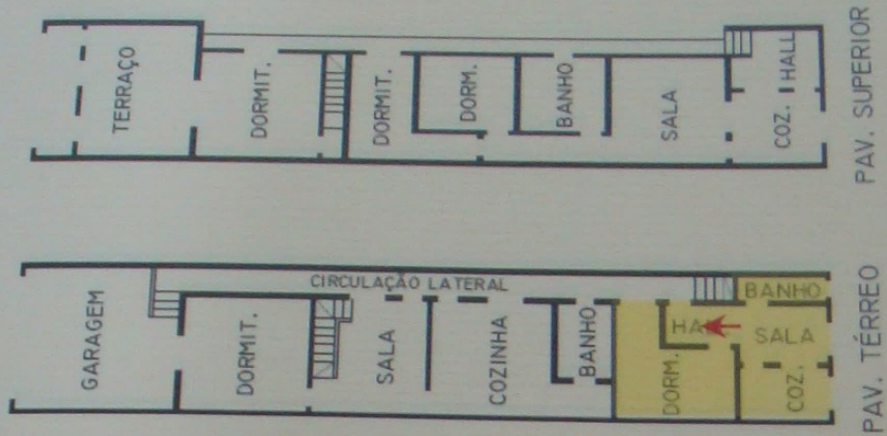
CASA 2



FACHADA.

FOTO 20

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



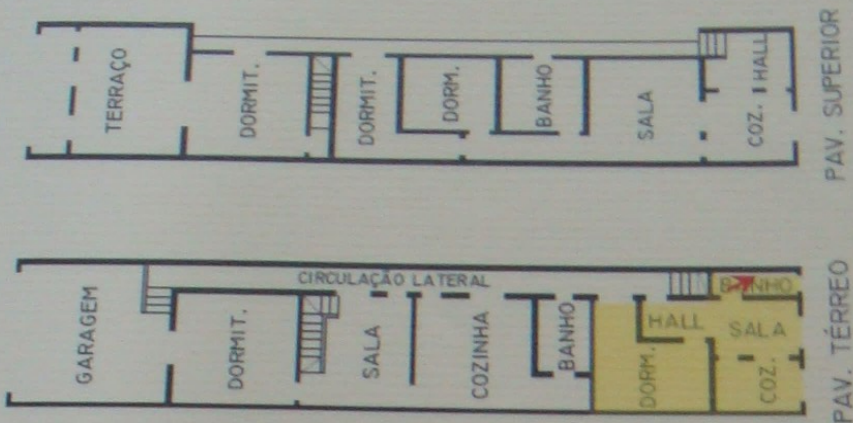
CASA 2 - PAVIMENTO TÉRREO



HALL DE ENTRADA.

FOTO 21

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



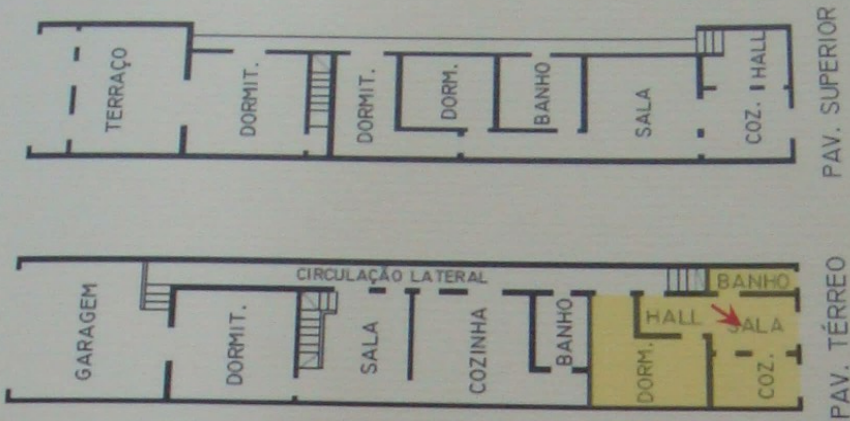
CASA 2 - PAVIMENTO TÉRREO



BANHEIRO.

FOTO 22

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



CASA 2 - PAVIMENTO TÉRREO

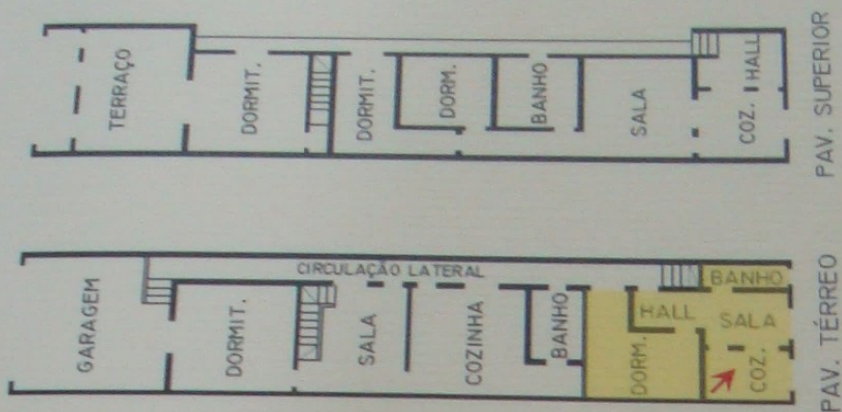


SALA E COZINHA CONJUGADAS.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

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



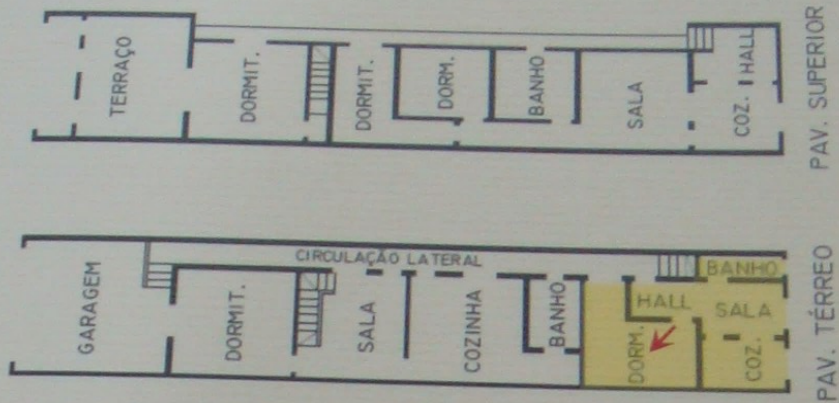
CASA 2 - PAVIMENTO TÉRREO



SALA E COZINHA CONJUGADAS.

FOTO 24

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



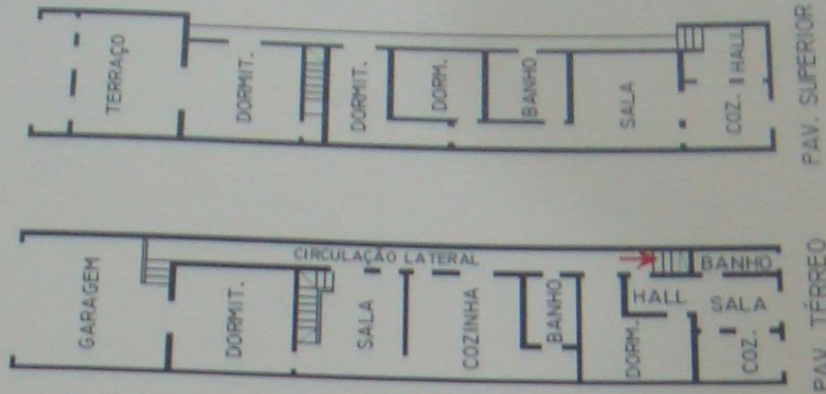
CASA 2 - PAVIMENTO TÉRREO



DORMITÓRIO.

FOTO 25

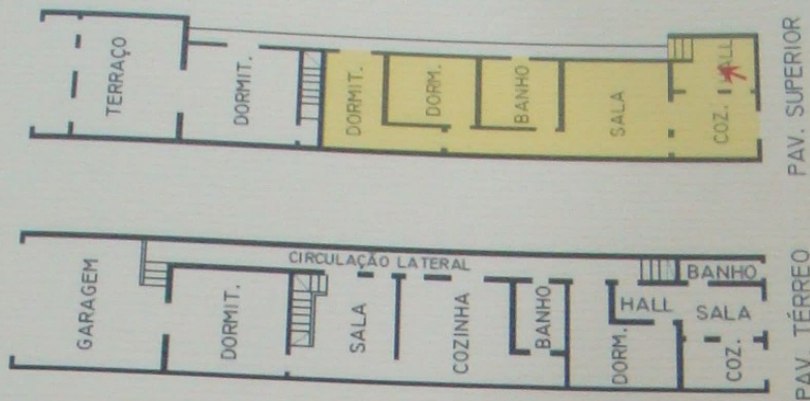
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCADA DE ACESSO A CASA 3.

FOTO 26

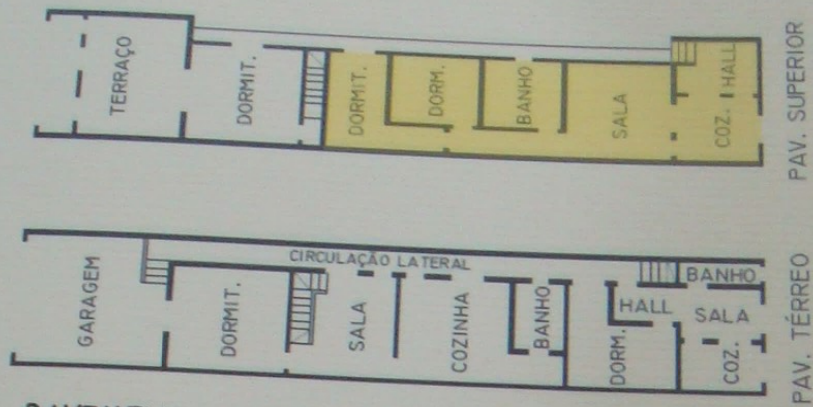
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



HALL DA CASA 3.

FOTO 27

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



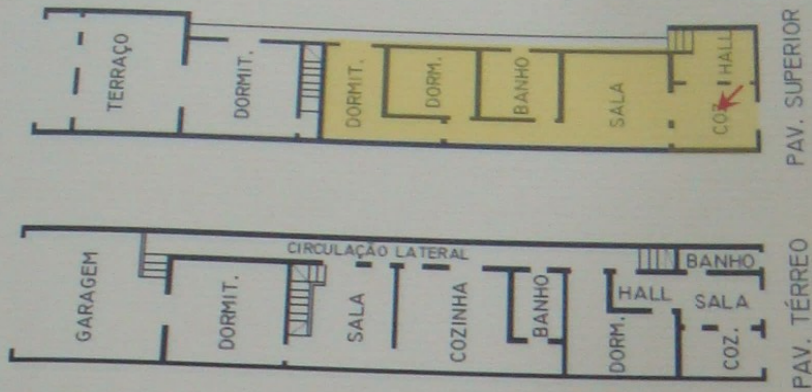
CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



FACHADA.

FOTO 28

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



CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



COZINHA.

FOTO 29

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



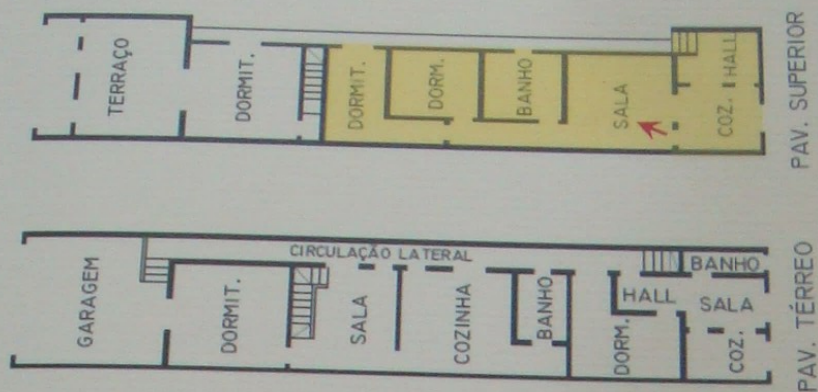
CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



COZINHA.

FOTO 30

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



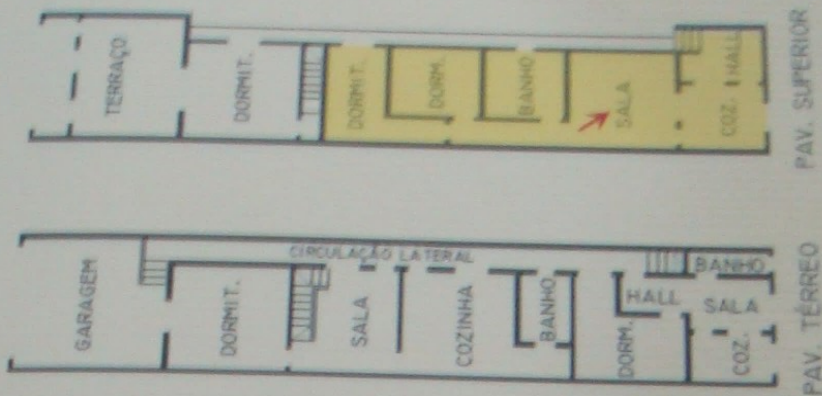
CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



SALA.

FOTO 31

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



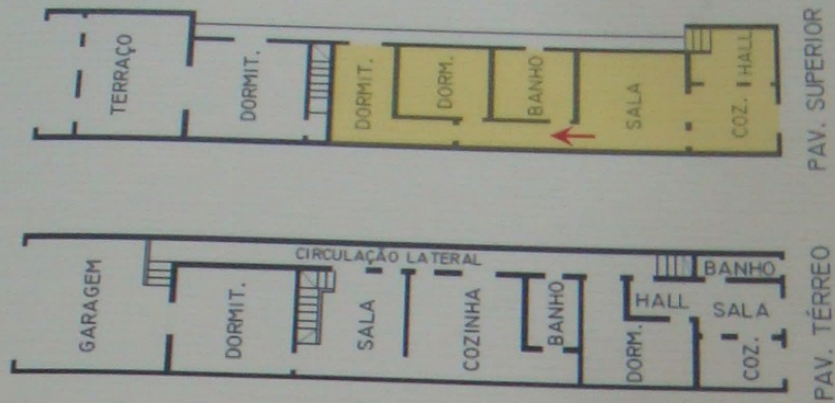
CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



SALA.

FOTO 32

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



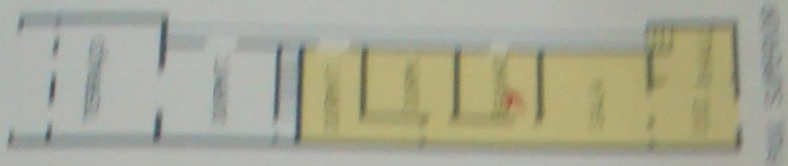
CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



HALL DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 33

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



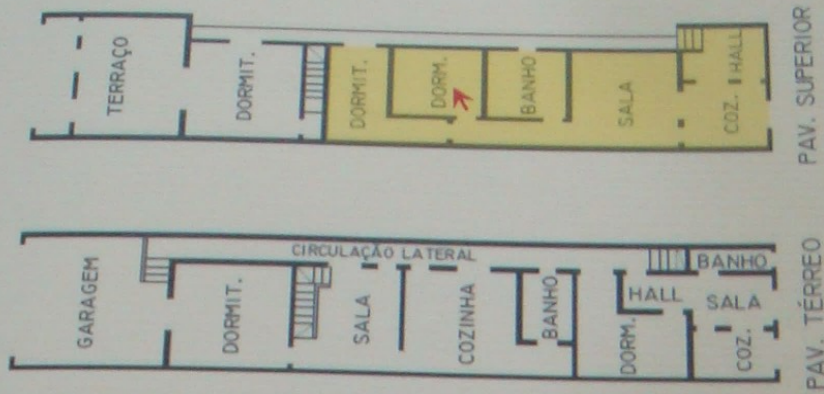
CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



BANHEIRO.

FOTO 34

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



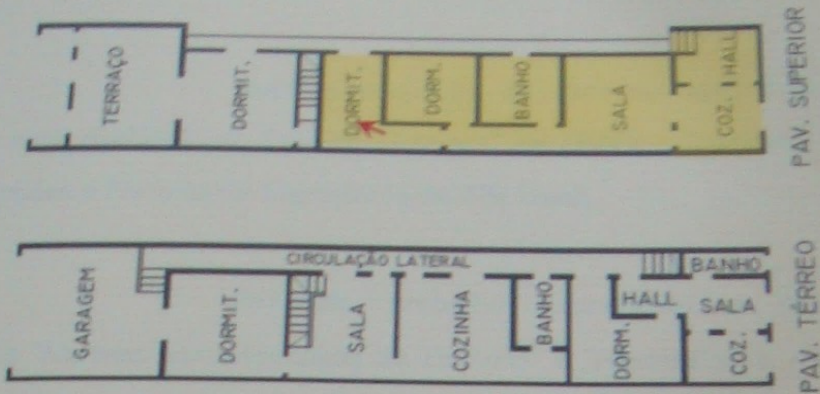
CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



DORMITÓRIO 1.

FOTO 35

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



CASA 3 - PAVIMENTO SUPERIOR



DORMITÓRIO 2.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

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

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expos. do Fator Frente	Expos. do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou escuras	Coef. de área	Área		Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Referência	Intervalo característico de áreas (m ²)		
Grupo I Zonas de uso residencial popular	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	125	100 - 400		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	400	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
Grupo II Zonas de ocupação vertical (condomínios)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	14	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3		2000	1000 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da escuras ou frentes múltiplas (1)* - Para estes grupos, o intervalo, respectivo varia em um nível superior indicado.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	14	Mínimo				Não se aplica dentro do intervalo		1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	14	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expos. do Fator Frente	Expos. do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou escuras	Coef. de área	Área		Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Referência	Intervalo característico de áreas (m ²)		
Grupo III Zonas de uso comercial ou serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 100	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da escuras ou frentes 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 dentro do intervalo	200	200 - 600	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	400	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação para valor realista e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$Vu = R\$ 1.286,96/m^2$$

(um mil, duzentos e oitenta e seis reais e noventa e seis centavos por m²)

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	0,096	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,196	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,480	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,962	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,610	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,479	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,962	2,226	2,480
			Com elevador	2,172	2,496	2,840
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,416	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,462	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 250,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.286,96/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.286,96/\text{m}^2 = \underline{VT = \text{R\$ } 321.740,00}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 322.000,00$$

Valor da metade ideal (50%) do terreno:

$$\text{R\$ } 322.000,00 \times 0,5 = \underline{\text{R\$ } 161.000,00}$$

(cento e sessenta e um mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.286,96/m² (um mil, duzentos e oitenta e seis reais e noventa e seis centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA I

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013

SETOR: 147

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 142,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alzira Pereira Paes

NÚMERO: 138

COMP.:

BAIRRO: Cidade Líder

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 140,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. PADRÃO: 1,386

IDADE REAL: 5

anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,969

CUSTO BASE (R\$): 1.102,65

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 177.707,57

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\$): 360.000,00

IMOBILIÁRIA:

Batista Imóveis

CONTATO:

corretor

TELEFONE: (11)-27420602

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.170,34
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.383,80
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.182,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.001,1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: -0,05		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013
SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 200,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alzira Pereira Paes NÚMERO: 107
COMP.: BAIRRO: Cidade Lider CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 149,00 TESTADA - (Cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 27,09
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 36 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,526 CUSTO BASE (R\$): 1.102,65
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 48.997,88 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\$): 220.000,00
MOBILIÁRIA: Imobiliária Força
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-27415740
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.000,01
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 860,76
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0.8608
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: 0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005

SETOR: 147

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 149,00

BUBIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cesário Negri

COMP.: ao lado do nº 25

CEP:

BARRIO: Cidade Lider

UF: SP

NÚMERO: SN

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 90,00 TESTADA - (cf) m: 4,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 85,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 12 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,902 CUSTO BASE (R\$): 1.102,65
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 104.766,16 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

IMOBILIÁRIA: Xavier e Brito Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-27832000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,17	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.335,93
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.417,30
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0609
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: -0,06	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: -0,05		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005

SETOR: 1-47

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 171,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Douro Litoral

COMP.:

BAIRRO: Cidade Líder

NÚMERO: 99

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 125,00

TESTADA - (t) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA:

85,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386

IDADE REAL: 12

anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (K):

0,789

CUSTO BASE (RS):

1.102,65

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS):

102.493,62

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 290.000,00

MOBILIÁRIA:

Xavier e Brito Imóveis

CONTATO:

Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-27832000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.268,05
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.297,71
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.023,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,9
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005
 SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 203,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Iriti- Mirim
 COMP.: BAIRRO: Cidade Lider
 CEP: UF: SP NÚMERO: 388
 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 125,00 TESTADA - (Cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL: 38 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,420 CUSTO BASE (R\$): 1.102,65
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 58.241,09 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00
 IMOBILIÁRIA: Cardoso Imóveis
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-27247756
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: -0,14	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.478,97
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.274,20
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8621
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005

SETOR: 147

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 203,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Irmã Mirim

COMP.:

BARRO: Cidade Líder

NÚMERO: 147

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 172,50 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em alicive até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 130,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 42 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (%): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 1.102,65
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 60.094,60 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\$): 280.000,00
 MOBILIÁRIA: ZL Imóveis
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-26746000
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,14	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.112,50
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.033,07
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9286
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0009
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,07	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005

SETOR: 147

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 191,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Madrazo

COMP.:

BARRO: Cidade Lúder

NÚMERO: 268

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.102,65
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 80.692,81 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\$): 260.000,00
IMOBILIÁRIA: Xavier e Brito Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-27832000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,08	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.095,05
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 973,67
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8892
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0009
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,02	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013

SETOR: 147

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 191,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Madrazo

NÚMERO: 268

COMP.:

BARRO: Cidade Lúder

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 140,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

90,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,655

CUSTO BASE (RS):

1.102,65

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (RS):

68.641,29

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 260.000,00

MOBILIÁRIA: Xavier e Brito Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-27832000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	-0,08	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	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:	0,02	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA H:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.181,13
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.050,21
		VARIAÇÃO: 0,8892
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0009

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005
 SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 200,00 URBIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Loureiro
 COMP.: BAIRRO: Cidade Líder NÚMERO: 273
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 90,00 TESTADA - (ct) m 3,50 PROF. EQUIV. (Pe): 25,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 114,00 m²
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 7 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,895 CUSTO BASE (RS): 1.102,65
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
 VALOR CALCULADO (RS): 155.929,68

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 300.000,00
 IMOBILIÁRIA: Tamada Imóveis
 CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-26822320

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	-0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	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:	-0,06	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.267,45
		HOMOGENEIZAÇÃO: 965,05
		VARIAÇÃO: 0,7614
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0008

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005
SETOR: 147 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,65,00 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 15/10/2013
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Malva-Silvestre
COMP.: **BAIRRO:** Cidade Líder **NÚMERO:** 118
CEP: **UF:** SP **CIDADE:** SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 90,00 **TESTADA - (ct) m:** 3,50 **PROF. EQUIV. (Pe):** 25,71
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 143,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** a - novo
COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 2 anos **COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,988 **CUSTO BASE (RS):** 1.102,65
VAGAS: 2 **PAVIMENTOS:** 2
VALOR CALCULADO (RS): 215.920,51 **VALOR ARBITRADO (RS):** 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (RS):** 340.000,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: Talita Borges **TELEFONE:** (11)-32621005
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,06	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:	-0,06	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.000,88
		HOMOGENEIZAÇÃO: 947,85
		VARIAÇÃO: 0,9470
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0012

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Casa Vila Matilde

DATA: 30/3/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ai	Ta	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

- Localização
- Testada
- Profundidade
- Frentes Múltiplas Não
- Área
- Topografia em acive de 5% até 10%
- Consistência seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

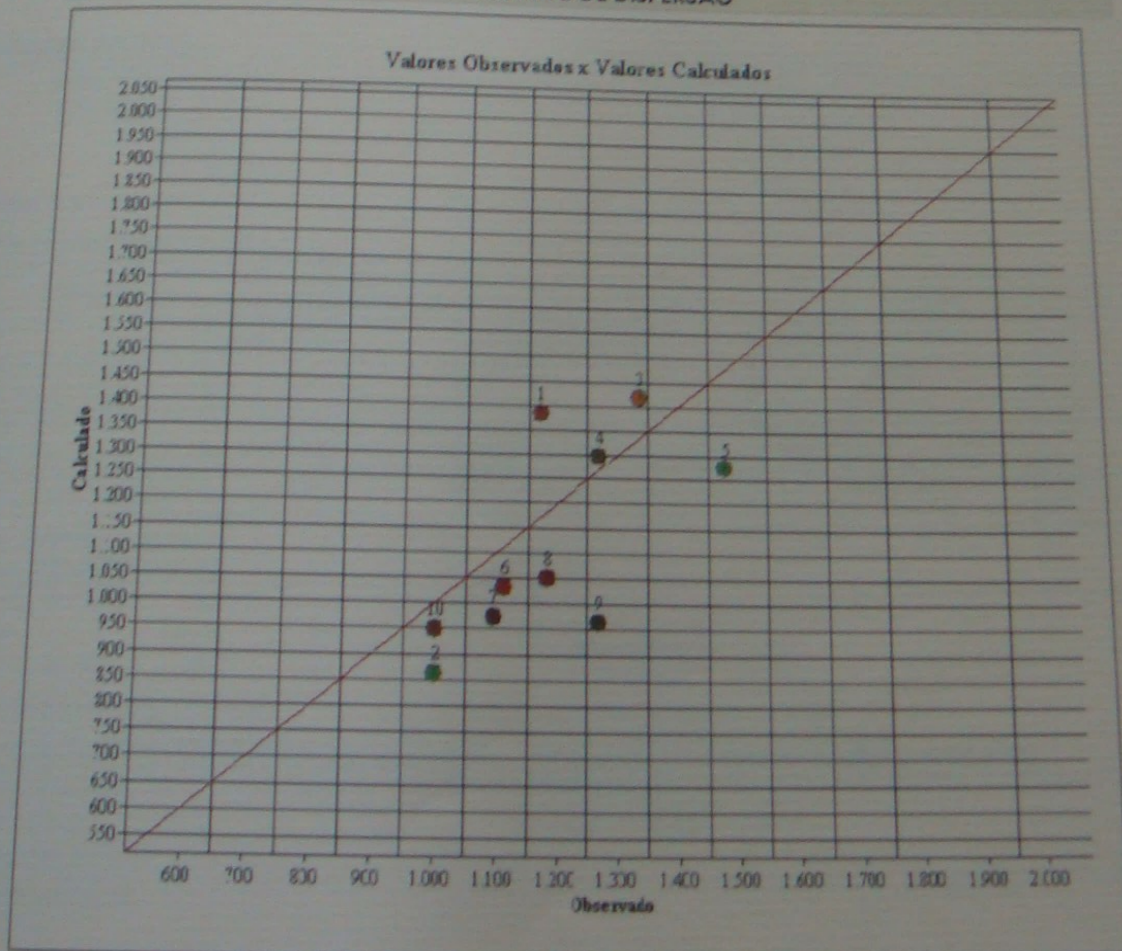
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Alzira Pereira Paes ,138	1.170,34	1.363,80	1,1824	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Alzira Pereira Paes ,107	1.000,01	860,76	0,8608	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Cesário Negri ,5N	1.335,93	1.417,30	1,0609	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Douro Ufural ,99	1.268,05	1.297,71	1,0234	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Int- Minim ,388	1.478,07	1.274,20	0,8621	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Int- Minim ,147	1.112,50	1.033,07	0,9286	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua José Madrazzo ,268	1.095,05	973,67	0,8892	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua José Madrazzo ,268	1.181,13	1.050,21	0,8892	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Loureiro ,273	1.267,45	965,05	0,7614	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Malva-Silvestre ,118	1.000,88	947,85	0,9470	1,0012

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.175,34	1.393,80
2	1.000,01	860,76
3	1.335,93	1.417,30
4	1.268,05	1.297,71
5	1.478,07	1.274,20
6	1.112,50	1.033,07
7	1.095,05	973,67
8	1.181,13	1.050,21
9	1.267,45	965,05
10	1.000,88	947,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno
Cliente: Avaliação
Área m²: 250,00

Local: Rua Marliça 10 Vila Matilde SAO PAULO - SP

Data: 30/3/2014

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.190,94
Desvio Padrão: 150,45
- 30%: 833,66
+ 30%: 1.548,22

Coefficiente de Variação: 12,6300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.120,36
Desvio Padrão: 202,22
- 30%: 784,25
+ 30%: 1.456,47

Coefficiente de Variação: 18,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.120,36

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.286,96000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1300

VALOR TOTAL (R\$): 321.739,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.031,92

INTERVALO MÍNIMO: 1.221,16

INTERVALO MÁXIMO: 1.208,80

INTERVALO MÁXIMO: 1.352,76

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 x R8-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.102,65/m^2 = R\$ 1.164,40/m^2$

Área Construída: 197,78 m²

Idade: 29 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 197,78 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.164,40/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 29 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,575.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 197,78 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.164,40/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 151.994,72$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 152.000,00$$

(cento e cinquenta e dois mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 161.000,00 + \text{R\$ } 152.000,00$$

$$VI = \text{R\$ } 313.000,00$$

(trezentos e treze mil reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(50% do terreno + benfeitorias)

R\$ 313.000,00

(trezentos e treze mil reais)

ABRIL / 2014

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado da metade ideal (50%) para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, requerida por AGENOR GIOLLO, em face de EVERALDA ALVES LEITE JÚNIOR E OUTRO, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(50%) da Transcrição n° 112.088, do 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Inscrição de Loteamento n° 119

R\$ 313.000,00

(trezentos e treze mil reais)

ABRIL / 2014

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 78 (setenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de abril de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

339

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis

Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0009770-19.2011.8.26.0006 (1022/2011)

31 JUL 2014

006 1 FREN.14.000351-8 200714 1546 30

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, requerida por AGENOR GIOLLO, em face de EVERALDA ALVES LEITE JÚNIOR E OUTRO, atendendo a R. determinação de fls. 335 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 25 de julho de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Às fls. 328/331, o Requerente requer esclarecimentos quanto ao Laudo de Avaliação apresentado às fls. 248/325, quanto aos seguintes aspectos:

1. Falta de aplicação do índice de depreciação, em razão da falta de título dominial do imóvel;
2. Ausência de fontes de informação dos elementos paradigma;
3. Homogeneização incompleta.

II. ESCLARECIMENTO

1. Falta de aplicação do índice de depreciação, em razão da falta de título dominial do imóvel.

RESPOSTA: Razão assiste ao Autor. No Laudo de Avaliação apresentado às fls. 248/325 não foi considerada a depreciação do imóvel em razão da falta de título dominial, sendo coerente a depreciação de 30% do valor do imóvel, considerando-se a imperfeição documental existente.

Desta forma:

$$R\$ 313.000,00 \times 0,7 = \underline{R\$ 219.100,00}$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 219.000,00$$

(duzentos e dezenove mil reais).

Avaliações e Perícias de Engenharia

2. Ausência de fontes de informação dos elementos paradigma.

RESPOSTA: 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 que foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório.

As informações referentes a cada elemento comparativo utilizado no processo avaliatório, tais como: setor e índice fiscal, endereço, dados do terreno e benfeitorias e dados da transação (inclusive nome da imobiliária e telefone de contato), podem ser observados às fls. 309/318.

3. Homogeneização incompleta.

RESPOSTA: O laudo de avaliação (fls. 248/325) foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

O Método Evolutivo 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.

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No que se refere às benfeitorias, foi utilizado 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 Engenharias 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).

Avaliações e Perícias de Engenharia

Diante de todo o exposto, o perito **RETIFICA** o Laudo de Avaliação para o imóvel situado na Rua Maniaçu, nº 10, Vila Matilde, nesta Capital, para:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:
(50%) da Transcrição nº 112.088, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Inscrição de Loteamento nº 119
R\$ 219.000,00
(duzentos e dezenove mil reais)
ABRIL / 2014

III. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 5 (cinco) 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 interessadas, 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, 25 de julho de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D