

155
10

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELÉTRICIDADE
CREA - 128.880/D

32 anos
Desde 1978

Avaliações e Perícias de Engenharia

*Avaliação de Imóveis
Perícias Construtivas
Econômicas*

*Detalhamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Julgação de Marcas e Patentes*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0006241-06.2007.8.26.0176 (0729/2007)

LA POR AS BRASILEIRAS 1005 100 001

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por MARTA ROSA BARRETO, em face de SAMOEL LAURINDO DA SILVA, 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 para a metade ideal (50%), expresso em resumo a seguir, do imóvel situado na Rua Panambi, nº 57, Jardim da Luz, Embu das Artes, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Embu das Artes, 31 de julho de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 8.896, no Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes.
Rua Panambi, nº 57, Jardim da Luz, Embu das Artes, São Paulo.

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais)

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 162.500,00

(cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais)

JULHO / 2015

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA. 129.850/D

32 anos

Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para a metade ideal (50%) do imóvel a seguir descrito, nos termos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por MARTA ROSA BARRETO, em face de SAMOEL LAURINDO DA SILVA:

Terreno situado na Rua Panambi, constituído pelo lote 40 da quadra 6 do loteamento denominado Jardim da Luz, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: mede 5,00m de frente para a Rua Panambi, 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados e 5,00 m nos fundos, confrontando do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel com o lote 39, do lado esquerdo com o lote 41 e nos fundos com o lote 12, encerrando a área de 125,00 m², matriculado sob n° 8.896, no Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes - São Paulo.

II - VISTORIA

Em diversas diligências ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Panambi, n° 57, Jardim da Luz, Embu das Artes - São Paulo, o signatário encontrou o mesmo fechado, embora tenha percebido movimentos dentro do imóvel, ninguém atendeu a campainha, com indícios claros de ocultação, não sendo possível a realização das vistorias internas.

Desta forma, tendo em vista o esgotamento do prazo para cumprir a R. determinação, a avaliação procedeu-se com base na NORMA

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRICIDADE
CREA 14653/2

32 anos

Criado 1979

Avaliações e Perícias de Engenharia

PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter".

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Panambi, nº 57, Jardim da Luz, Embu das Artes, São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Embu das Artes, SP, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

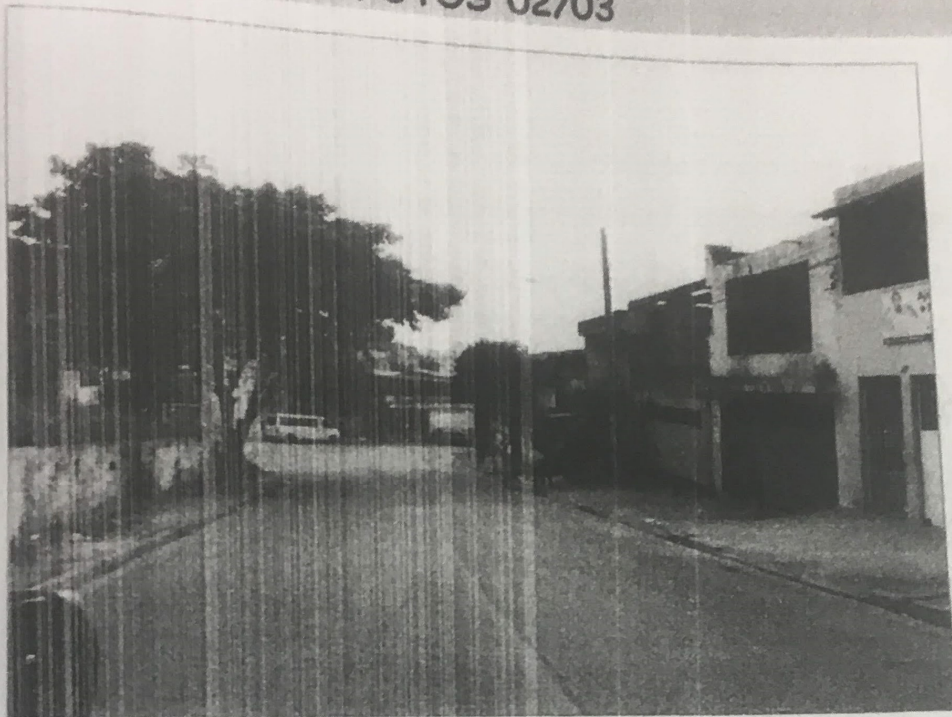
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA PANAMBI, NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Embu das Artes - SP, o imóvel possui o seguinte cadastro: 17.13.44.0261.01.000



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES
Secretaria de Administração

Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes
Rua Andronico dos Prazeres Gonçalves, 114, Centro
Embu das Artes - SP
Telefone: (11) 4785-3500
www.embudasartes.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2015

NRO. 4463/2015

CERTIFICO, para os devidos fins, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição:

Inscrição	17.13.44.0261.01.000
Proprietário	ANA LUCIA DOS SANTOS DA SILVA
Compromissário	ANA LUCIA DOS SANTOS DA SILVA
Local do Imóvel	R PANAMBI, 57 JARDIM DA LUZ 06824-260
Quadra/Lote	G/40
Área do Terreno	125,00 m ²
Área de Construção	296,50 m ²
Valor Venal de Terreno	1.647,50
Valor Venal de Construção	42.390,61
Valor Venal de Total	44.038,11

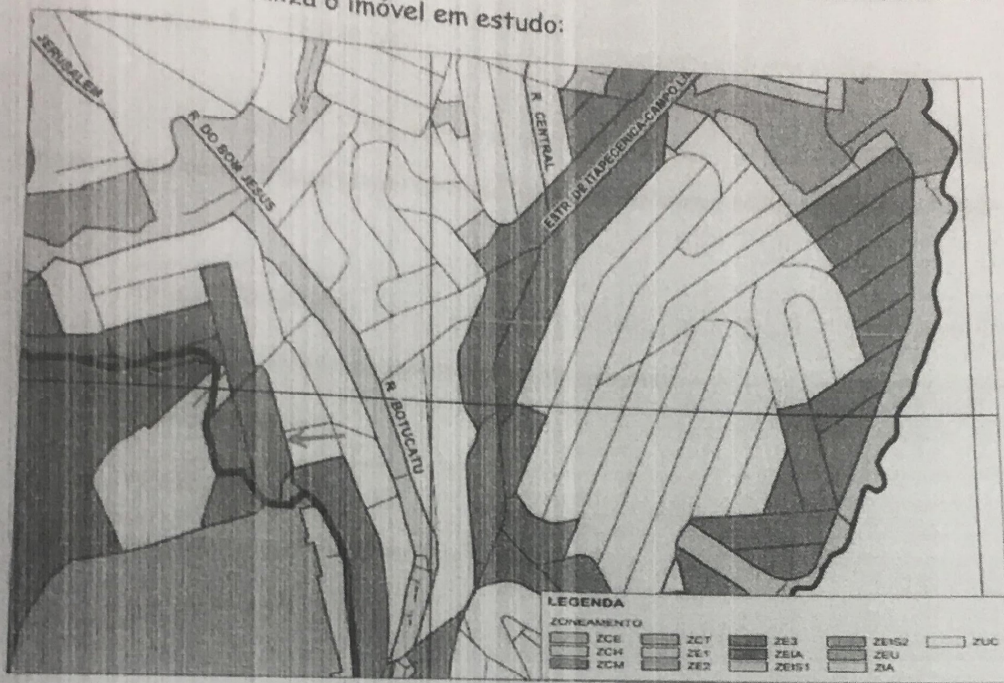
QUARENTA E QUATRO MIL E TRINTA E OITO REAIS E ONZE CENTAVOS

Certidão emitida através do Cidadão On Line no site: www.embu.sp.gov.br
Confirmação de autenticidade disponível no endereço acima.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes, 30 de Julho de 2015.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 Corredor Misto, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Estrada de Itapeverica e logradouros circunvizinhos.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: plana;
Condições no solo e superfície: firme e seco;
Formato: regular;
Frente: 5,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 125,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada com características de uso residencial, com área total construída de 296,50 m², conforme certidão de dados cadastrais, podendo ser classificadas como "1.2.3 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.2.4 - Casa Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser germinadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico

Avaliações e Perícias de Engenharia

simples, geralmente composta de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada ou telhas fibrocimento ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidas com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço e reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

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

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 12E.880/D

32 anos
Desde 1953

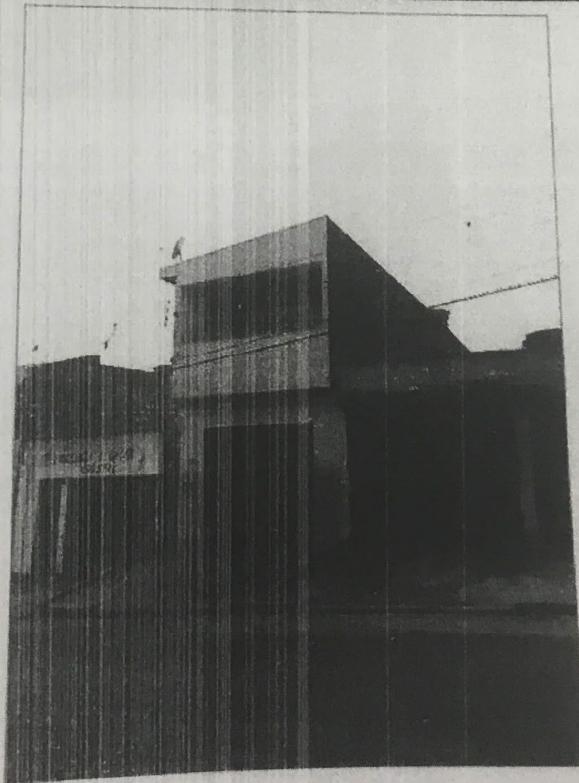
226

266

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05/06

RUA PANAMBI, N° 57



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

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

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

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1955

267

Avaliações e Perícias de Engenharia

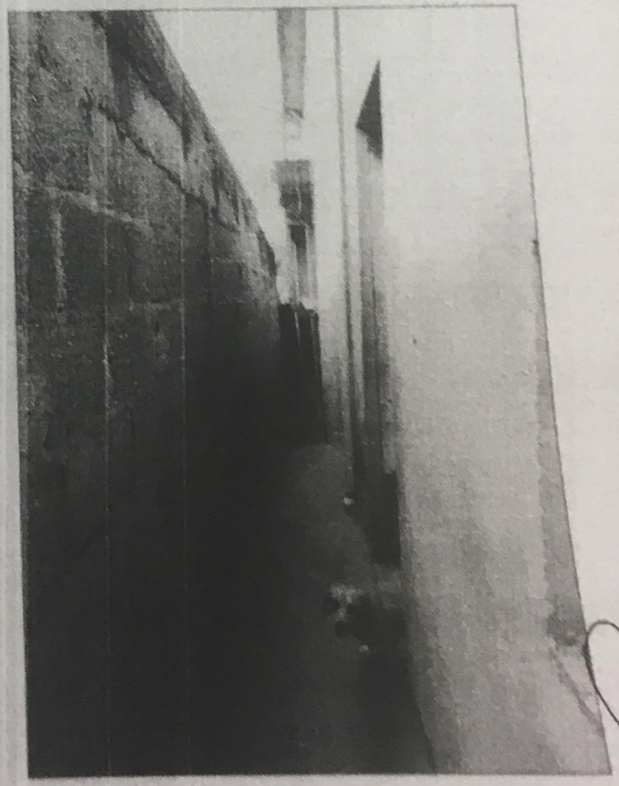
FOTOS 07/08

RUA PANAMBI, N° 57



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

CIRCULAÇÃO LATERAL.



Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

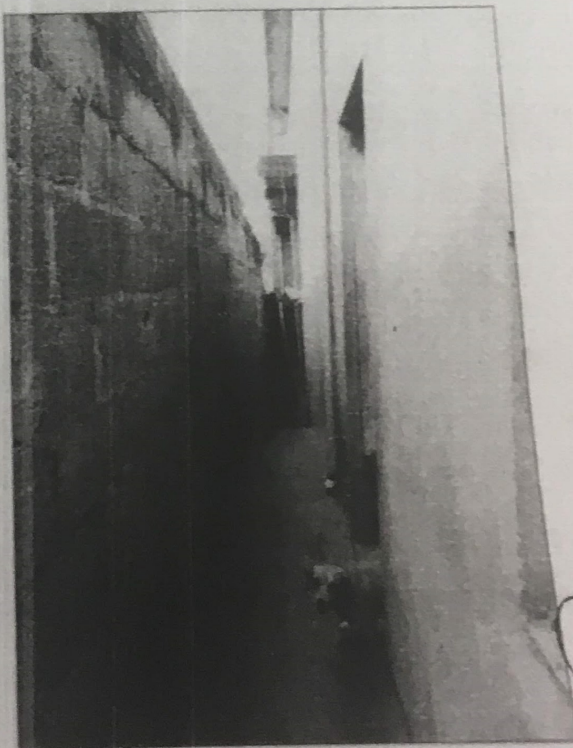
FOTOS 07/08

RUA PANAMBI, Nº 57



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

CIRCULAÇÃO LATERAL.



269
278

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.889/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos
Desde 1983

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

TABELAS - Parâmetros básicos de ajuste e de qualificação estabelecidos para São Paulo - Capital

Tabela I - Classes I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Fatores de Precificação			Fatores de Qualificação			Múltiplos de ajuste	Índice de ajuste	
	Particular Substituição	Edifício	Terreno	Edifício	Terreno	Edifício			Terreno
1ª Zona Residencial Alta	5	15	10	100%	Não se aplica	100%	100%	100 - 400	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
2ª Zona Residencial Média	10	20	40	0,80	0,80	100%	100%	200 - 500	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
3ª Zona Residencial Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
4ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
5ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
6ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
7ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
8ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
9ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
10ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.

ibape SP

TABELAS - Parâmetros básicos de ajuste e de qualificação estabelecidos para São Paulo - Capital

Tabela II - Classes III a VI

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Fatores de Precificação			Fatores de Qualificação			Múltiplos de ajuste	Índice de ajuste	
	Particular Substituição	Edifício	Terreno	Edifício	Terreno	Edifício			Terreno
11ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
12ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
13ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
14ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
15ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
16ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
17ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
18ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
19ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.
20ª Zona Residencial Muito Baixa	15	30	60	0,15	0,10	100%	100%	400 - 1000	Para imóveis com área de 200 m ² ou inferior, aplicar o índice de ajuste de 100%.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.889/D

32 anos
Desde 1983

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.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

32 anos

Desde 1985

231

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

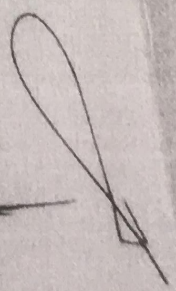
Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

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

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

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



Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 138.880/D

32 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos

Desde 1985

233

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

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

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:

$$V_u = R\$ 739,24/m^2$$

(setecentos e trinta e nove reais e vinte e quatro centavos por m²).

276
235

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1952

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

A) Valores unitários:

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,040	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
		1.1.3- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.1.4- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660
		1.1.5- Padrão Simples	0,672	0,795	0,900
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.2- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.3- Padrão Superior	1,512	1,776	1,980
		1.2.4- Padrão Fino	1,962	2,326	2,580
		1.2.5- 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 Com elevador 1,260	1,266 1,470	1,500 1,860
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,612 Com elevador 1,862	1,746 1,926	1,980 2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,992 Com elevador 2,172	2,326 2,496	2,480 2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	2,480
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,48			
1.3.7- Padrão Econômico		2,600	2,780	2,960	
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Simples	Sem elevador 0,972 Com elevador 1,200	1,206 1,410	1,440 1,620
		2.1.2- Padrão Médio	Sem elevador 1,482 Com elevador 1,632	1,656 1,836	1,860 2,040
		2.1.3- Padrão Superior	Sem elevador 1,972 Com elevador 2,052	2,246 2,286	2,220 2,520
		2.1.4- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.5- 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	0,725	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,325	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,65		
		2.2.5- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,162	0,245	0,300
		3.1.2- Padrão Médio	0,312	0,456	0,600
		3.1.3- Padrão Superior	0,462	0,656	0,800

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

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

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

almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

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	VALOR RESIDUAL
			Ir (anos)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
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;

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 calculo 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

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA. 128.860/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 125,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 739,24/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 739,24/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 92.405,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 92.000,00$$

(noventa e dois mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 739,24/m² (setecentos e trinta e nove reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: 04861 - SP - 2015			
TÍTULO: 12	CIDADE:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	UBRIBADO DATA DA PESQUISA: 24/7/2015
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Heróides			
COMP.:	BARRIO: D. Elias dos Anjos	NÚMERO: 58	
CIP:	UF: SP	CIDADE: EMBU - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m²:	TESTADA - (Ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pn): 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	Plano	ESQUINA:	190
CONSISTÊNCIA:	Bom		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTR.:	0,00 m²	ÁREA CONSTR.:	90,00 m²
FADEIÃO CONSTR.:	ótimo/médio	CONSERVAÇÃO:	o - regular
COEF. PADRÃO:	1,388	IDADE REAL:	10 anos
COEF. DE DEPRECIÇÃO (K):	0,854	VALOR BASE (B\$):	1.219,90
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	1
VALOR CALCULADO (B\$):	129.953,46	VALOR ARBITRADO (B\$):	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			
NA BRUNZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	250.000,00
IMOBILIÁRIA:	Porta Nova Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-47045177	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ploc:	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 760,37
TESTADA Ct:	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 760,37
PROFUNDIDADE Cp:	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENES MÚLTIPLAS Ce:	FI ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0013
CONSISTÊNCIA Fc:	FI ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FI ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

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

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PFSUBS: EMBU - SP - 2015	SETOR: 17	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/7/2015	
ENDEREÇO: Estrada 300	COMP.:	BARRIO: Embu das Artes	NÚMERO: 54
CEP:	UF: SP	CIDADE: EMBU - SP	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV ACABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m ² : 125,00	TESTADA - (Ct) m	5,00	PROF. EGREV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSIÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA: 251,60 m ²	
PADRÃO CONSTR: casa econômica	CONSERVAÇÃO: tv - entre reparos importantes e sem valor		
COEF. PADRÃO: 0,780	IDADE REAL: 55 anos	COEF. DE DEPRECIÇÃO (D): 0,313	CUSTO BASE (R\$): 1.219,90
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$): 75.509,58	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\$): 165.000,00		
MOBILIÁRIA: Porta Nova Imóveis			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-47045177	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 583,92
TESTADA Ct: 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 583,92
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0017
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

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

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.893/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: ENR-1-SP-2015
SETOR: 17 QUADRA: REMEADO DATA DA PESQUISA: 24/7/2015
RINCE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua União
COMPL.:
CEP: BARRIO: Grêni das Artes NÚMERO: 54
Cidade: ENR-1-SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
ÁREA (m²): 257,80 TESTADA (m): 10,00 PROF. FOM. (m): 25,76
ACESSIBILIDADE: Deleto FORMATO: Irreg. Ar ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: coberto para um fundor de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa TPO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 192,90 m²

PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: h - entre reparos importantes e sem valor
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 55 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO R: 0,289 CUSTO BASE (R\$): 1.219,00

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1 VALOR CALCULADO (R\$): 64.000,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00

IMOBILIZADA: Parte Nova Imóvel
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-47045177

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMIA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 609,19
TESTADA Cf: 0,00	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 926,88
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,4058
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,16	FI ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA H: 0,25		

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 12B.880/D

32 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 4 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2015
SELO: 17 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,000 URBANIZADO DATA DA PESQUISA: 24/7/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Covim
COMPL.: BARRIO: Embu das Artes NÚMERO: 5H
CEP: 07: SP. CIDADE: EMBU - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 250,00 TESTADA (Ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUMA: H50
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 320,00 m²
PADRÃO CONSTR.: Casa simples CONSERVAÇÃO: a - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,050 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO DE: 0,655 CUSTO BASE (B\$): 1.219,90
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 270.092,74 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\$): 450.000,00
IMOBILIÁRIA: Uoel Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-22890253
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 539,96
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 620,25
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1497
FRENTES ARÁULICAS Cr:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Pi:		

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: 124.860/9

32 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICRA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FICRA: ENR01-SP-2015
 SETOR: 17 GRABEA: INSCRIÇÃO LOCAL: 000 JORNADO: DATA DA FICRA: 24/7/2015
 CHAVE SIGRAFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Romão de Almeida
 COM.P.: NÚMERO: 01
 CEP: BARRIO: Sítio dos Anjos CIDADE: EMILÍ - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ESGOTAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 125,00 TESTADA - (M) M: 5,00 PROT. TOBN. (P%) : 25,00
 ACESIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular FORMHA: 160v
 TOPOGRAFIA: Plano
 CONSISTÊNCIA: Média

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 270,94 m²
 PADRÃO CONSTR: Casa Média CONSERVAÇÃO: 10 - regular
 COEF. PADRÃO: 1,000 IDADE REAL: 19 meses COEF. DE DEPRECIAÇÃO DE: 0,845 CUSTO BASE (R\$) : 1.219,90
 VAGAS: 2 FAIXAMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 371.900,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Onerosa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 330.000,00
 MOBILIÁRIA: Parte Nova 160v em TELEFONE: (11)-47085177
 CONTATO: corretor

OBSEVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hec: 0,00	F1 ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 804,95
TESTADA Cf: 0,00	F1 ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 804,95
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	F1 ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	F1 ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0015
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	F1 ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	F1 ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

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

233

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TECNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/7

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2015			
SEIOR: 17	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> DIBREADO DATA DA PESQUISA: 24/7/2015
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Guaraná			
COMP:	BARRIO: Embu dos Artos	NÚMERO: 511	
CEP:	UF: SP	CIDADE: EMBU - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGUAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²): 150,00	TESTADA (C): m	6,00	PROF. COBN. (Pc): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: 180º	
TOPOGRAFIA: plano	CONSISTÊNCIA: areia		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA: 267,00 m²	
FADEIO CONSTR: casa simples	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e regular simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,710	CUSTO BASE (R\$): 1.219,99
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$): 244.205,00	VALOR ARBITRADO (R\$): 9,99		
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\$): 400.000,00		
ESCRITURA: Sra. Fabiana	TELEFONE: (11)-99172835		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 771,95
TESTADA Cf: 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 800,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0013
CONSISTÊNCIA Fc: 0,04	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

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

DADOS DA TITULAÇÃO

NOME DO TITULAR: WALDIR PEREIRA MODOTTI Nº: 148.880/7

DATA DA TITULAÇÃO: 12/05/79

DADOS DA SITUAÇÃO

TIPO DE TERRENO: URBANO

VALOR DO TERRENO: 1.200,00

VALOR DO IMÓVEL: 1.200,00

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE RESÍDUO REDE DE SANEAMENTO / SANEAMENTO

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 100,00 DISTÂNCIA (m): 10,00 LARGURAÇÃO (m): 10,00

ALTIMETRIA: 100,00 TOPOGRAFIA: 100,00 CONDIÇÃO: 100,00

DADOS DA BENEFITÓRIA

Nº DA BENEFITÓRIA: 100,00 VALOR DA BENEFITÓRIA: 100,00 ÁREA BENEFITÓRIA: 100,00

FABRIL COMÉRCIO: 100,00 CONDIÇÃO: 100,00

COST. FABRIL: 100,00 VALOR DA BENEFITÓRIA: 100,00

VALOR CALCULADO DO: 100,00 VALOR ARBITRADO DO: 100,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAIS 01: 1,00 ADICIONAIS 02: 1,00 ADICIONAIS 03: 1,00

ADICIONAIS 04: 1,00 ADICIONAIS 05: 1,00 ADICIONAIS 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Compra VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200,00

MOTIVADA: Para fazer negócio

CONTATO: avaliador RESFONE: 01/47066/71

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES / VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	11 ADICIONAIS 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 100,00
RESIDA (C): 0,00	11 ADICIONAIS 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 100,00
PROFUNDIDADE (Cp): 0,00	11 ADICIONAIS 03: 0,00	VARIACÃO: 1,2000
FRENTE MÚLTIPLAS (Cp): 0,00	11 ADICIONAIS 04: 0,00	VARIACÃO AVALIANDO: 1,0018
CONDICIONA (C): 0,00	11 ADICIONAIS 05: 0,00	
ÁREA (C): 0,00	11 ADICIONAIS 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (H): 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

213

(Handwritten signature)

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: ENBU-SP-2015
SECTOR: 17 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UNIZADO DATA DA PESQUISA: 24/7/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Quatro
COMP: FARRÓ: Estrada das Artes NÚMERO: 5H
CEP: BE: SP CIDADE: ENBU-SP

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

DADOS DO TERRENO
ÁREA (m²): 253,00 TESTADA (m): 10,00 PROF. EQVM (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direita FORTALTO: Regular ESQWNA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 100,00 m²
PADRÃO CONSTR: caso médio CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.219,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 131.644,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSACÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00
IMOBILIÁRIA: Parta Nove Imóveis TELEFONE: (11)-47045177
CONTATO: corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 724,73
TESTADA Cf: 0,00	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 834,48
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1.151,4
FRENTE MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO: 1.001,4
CONSISTÊNCIA Fc: 0,15	FI ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU-SP-2015	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 24/7/2015
SEIOR: 17 QUADRA:		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Vicente Celestino	BARRO: Embrás das Artes	NÚMERO: 5H	
COMP.:	UF: SP	CIDADE: EMBU-SP	
CEP:			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m ² : 172,20	TESTADA - (Ct) m: 8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	21,53
ACESSIBILIDADE: Direto	FORMATO: Irregular	ESQUINA:	145o
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA:	115,10 m ²
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 12 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO B3:	0,902
		CUSTO BASE (R\$):	1.219,90
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	175.537,26	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\$): 350.000,00		
IMOBILIÁRIA: Porta Nova Imóveis		TELEFONE: (11)-47045177	
CONTATO: corretor			
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NÔRMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENIES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA fc:	0,07	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,90	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA fi:			
		VALOR UNITÁRIO:	809,89
		HOMOGENEIZAÇÃO:	963,47
		VARIAÇÃO:	1,0682
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0012

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

251

Avaliações e Perícias de Engenharia

DISCRICÃO: Rua Parakanã

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2014 - SÃO PAULO - SP

DATA: 30/7/2015

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pmo	p	Ai	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Nonat .SN	760,37	760,37	1,0000	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Entrada São .SN	583,92	583,92	1,0000	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Cinco .SN	659,19	926,68	1,4058	1,0019
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Coxim .SN	539,96	620,25	1,1487	1,0019
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Francisco Rodrigues Adriano .SN	684,95	684,95	1,0000	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Guadiana .SN	771,95	800,62	1,0371	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Imperador Dom Pedro I .SN	540,85	664,52	1,2287	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Quatro .SN	724,73	834,46	1,1514	1,0014
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Uma Maior .SN	501,44	653,10	1,3025	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Vicente Celestino .SN	809,89	880,47	1,0882	1,0012

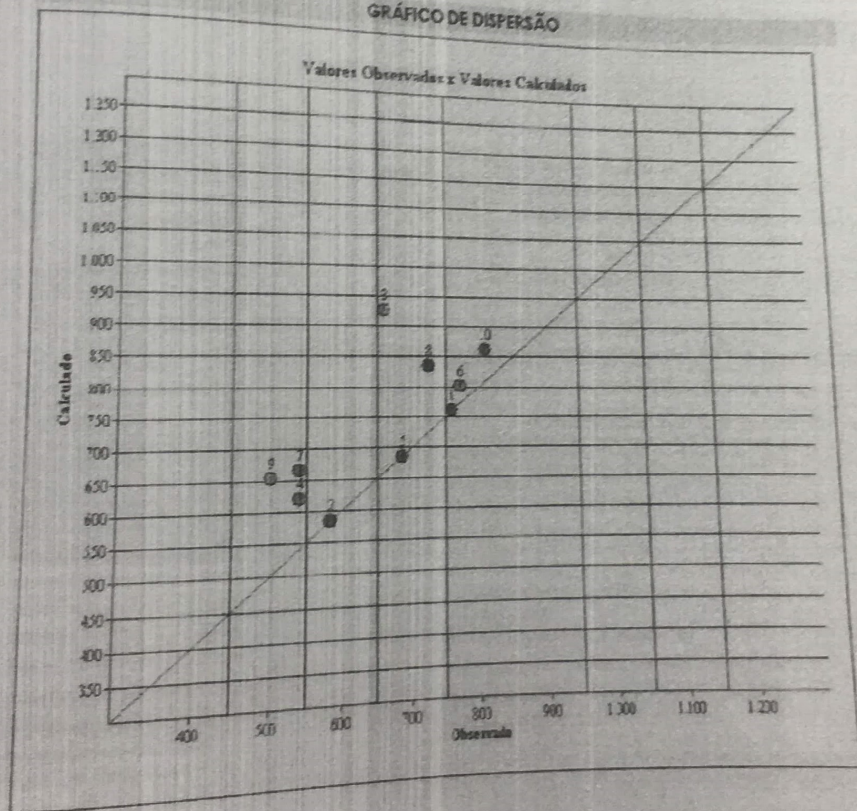
Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1		
2	760,37	760,37
3	963,92	963,92
4	879,19	926,66
5	579,96	630,25
6	684,95	684,95
7	771,95	800,62
8	840,65	664,52
9	724,73	834,46
10	501,44	653,10
	609,89	863,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.989/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DO AVALIANDO

Obj: Terreno
Cliente: Avaliação
Área m²: 125,00

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Rua Paracatu, 57, Jardim da Luz, SBBU - SP

Modalidade: Variação

Data: 06/11/2015

Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 657,70
Desvio Padrão: 110,24
- 30%: 460,41
+ 30%: 855,04

Coefficiente de Variação: 16,7600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 739,24
Desvio Padrão: 114,54
- 30%: 517,47
+ 30%: 961,01

Coefficiente de Variação: 15,4900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	10
1 Caracter do imóvel avaliando	Completa quanto a área e varáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa de área líquida total no terreno	<input type="checkbox"/> Adição de área por parâmetro	<input type="checkbox"/> 3
2 Caracter do imóvel de dados de mercado similares	12	5	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 2
3 Verificação dos dados de mercado	Apresentação de livro referente ao caracter dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de livro referente ao caracter dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação de livro referente ao caracter dos dados referênciados	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada tipo e processo de trabalho	0,30 a 1,25	0,20 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/> 0,40 a 2,50	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 739,24
TESTADA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 739,24/000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 609,15
INTERVALO MÁXIMO: 769,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

PROFUNDIDADE: 0,0000
FAIXA ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$): 92.404,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 601,04
INTERVALO MÁXIMO: 737,44

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R\$-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.219,90/m^2 = R\$ 1.288,21/m^2$

Área Total Construída: 296,50 m²

Idade: 35 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoleto 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 = 296,50 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.288,21/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,512.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 296,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.288,21/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 232.839,32$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 233.000,00$$

(duzentos e trinta e três mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT + VB$

$$VI = \text{R\$ } 92.000,00 + \text{R\$ } 233.000,00 = \text{R\$ } 325.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais).

4.4 - VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL

$$\text{R\$ } 325.000,00 / 2 = \text{R\$ } 162.500,00$$

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 162.500,00

(cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais).

Válido para julho / 2015.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para a metade ideal (50%) do imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por MARTA ROSA BARRETO, em face de SAMOEL LAURINDO DA SILVA, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 8.896, no Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes, Rua Panambi, nº 57, Jardim da Luz, Embu das Artes, São Paulo.

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais)

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 162.500,00

(cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais)

JULHO / 2015

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 45 (quarenta e 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 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.

Embu das Artes, 31 de julho de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

PRIMENTO
17, distribuída
21.691.897-2
em face de

o datado de
MODOTTI,
Tabatinguera,
A MAIS, que
CERTIFICA
rios Periciais
e honorários
TEIXEIRA

eficiária d
zqueru qu
ito, NAD
e 2015. E
u MART