

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - SP.

AUTOS: Nº 583.11.2008.109623-0

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO,  
requerida por BANCO ITAÚ S/A, em face de CARLOS AUGUSTO DE SÁ 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  
localizado na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.370/1.366,  
esquina com Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 899, Condomínio  
Manhattan, Edifício York, apartamento de nº 51, Vila Andrade, nesta  
Capital.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de Julho de 2.01.

MODOTTI  
880/D

CREA

403, Ce  
0750

01020-901  
br

119  
119-511-01020-901/2010 15:16-00-9-1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

- Imóvel localizado na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.370/1.366, esquina com Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 899, Condomínio Manhattan, Edifício York, apartamento de nº 51, Vila Andrade, nesta Capital.

VALOR DO IMÓVEL:  
VI= R\$ 192.000,00  
(cento e noventa e dois mil reais  
DATA BASE: JULHO DE 2010)



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO YORK



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**I. - PRELIMINARES:**

O presente laudo refere-se aos AUTOS DE AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por BANCO ITAÚ S/A, em face de CARLOS AUGUSTO DE SÁ E OUTRO, processo nº 583.11.2008.109623-0, em curso na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS- SP.

Este laudo tem por escopo determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.370/1.366, esquina com Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 899, Condomínio Manhattan, Edifício York, apartamento de nº 51, Vila Andrade, nesta Capital I.

Deferida a prova pericial, foi nomeado, como Perito Oficial do MM. Juízo, o signatário deste laudo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

5/1

Avaliações e Perícias de Engenharia

## II. - VISTORIA:

### 2.1 - LOCAL:

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel, objeto da presente Ação, situa-se na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.370/1.366, esquina com Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 899, Condomínio Manhattan, Edifício York, apartamento de nº 51, Vila Andrade, nesta Capital.

#### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

Segundo a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, o imóvel está localizado:

SETOR .....	171
QUADRA .....	167
ÍNDICE LOCAL.....	564,00



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D



Avaliações e Perícias de Engenharia  
A reprodução a seguir ilustra a localização a exata localização  
do imóvel avaliando

Fonte: Google EARTH



**LOCAL**

400 901  
075 com.br

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, rede de água e esgoto, energia elétrica, gás encanado, telefone, iluminação pública, águas pluviais, coleta de lixo, serviços postais do correio, cabeamento para transmissão de dados.

2.1.4 - SERVIÇOS PÚBLICOS:

A região é servida por linhas regulares de ônibus municipais, ligando diversos bairros ao Centro da Capital, escolas, delegacia, serviços postais, coleta de lixo, dentre outros.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D



Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A região apresenta característica de uso misto (residencial comercial), e densidade demográfica média.

A destinação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos de padrão "Superior e fino", de acordo com o "Estudo de Edificações. IBAPE/SP".

A atividade comercial é predominada por lojas, bares, padarias, restaurantes, postos de gasolina, agências bancárias, escolas, drogarias, supermercados, dentre outros, localizados principalmente ao longo da Avenida Giovanni Gronchi.

### 2.1.6 - ZONEAMENTO:

De acordo com a lei nº.13.885 de 25 de agosto de 2004, que estabelece normas complementares ao PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO, institui os PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel em estudo está localizado na ZONA ZEIS 1, ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1, com as seguintes características de ocupação do lote conforme

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

SE

Avaliações e Perícias de Engenharia

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Campo Limpo - PRE-CL  
Número 02 de 11 de Junho de 2011 - Anexo 8 Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2011  
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					MÉTRICA URBANA (m)		
		MÍNIMO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA (m)	FRENTE MÍNIMA (m)	COMPRIMENTO MÍNIMO (m)	FRENTE	COMPRIMENTO	ALTEZURA MÁXIMA (m)	ALTEZURA MÍNIMA (m)
ZEM - BAIXA DENSIDADE	ZEM-101	0,05	1,00	1,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em relação à calçada
	ZEM-102	0,05	1,00	0,80	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em relação à calçada
	ZEM-103	0,20	1,00	2,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-104	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
ZEM - ALTA DENSIDADE	ZEM-201	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-202	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-203	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-204	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-205	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-206	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-207	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-208	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-209	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-210	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-211	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
	ZEM-212	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	03 (b)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM-01	(a)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,00	estudo de cada caso pelo Executivo		9,00		estudo de cada caso pelo Executivo	03 (b)



Paulo - SP CEP 01020-901  
modotti@uol.com.br



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 129.880/D

51

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

Trata-se de um condomínio residencial vertical constituído de várias torres, apresentando as seguintes características:

NOME DO EDIFÍCIO	YORK
CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	TÉRREO MAIS 12 (DOZE) PAVIMENTOS TIPO, COM 04 (QUATRO) UNIDADES POR ANDAR
TERRENO	
SITUAÇÃO	
FORMATO	ESQUINA
TOPOGRAFIA	IRREGULAR LIGEIRO ACLIVE

CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	
12 (DOZE) PAVIMENTOS	
PADRÃO CONSTRUTIVO	APARTAMENTO TIPO
IDADE	MÉDIO
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	20 ANOS
VISA ÚTIL REMANESCENTE	REGULAR 60 ANOS

INFRA-ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO	
GUARITA	
PORTÕES COM ACIONAMENTO AUTOMATIZADO	X
CIRCUITO DE TVE RÁDIO	
SALA DE GINÁSTICA	
PISCINA	
SAUNA	
VESTIÁRIOS	
PLAY GROUND	X
JARDIM	X

CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO	Nº 51
MATRICULA	81.477 - 18º CRI/SP
NÚMERO DE CONTRIBUINTE PMSP	171.167.
ÁREA PRIVATIVA	71,61m <sup>2</sup>
	46,44m <sup>2</sup>
	127,95m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	0,23516%
NÚMERO DE GARAGEM	01 (UMA) DESCOBERTA



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D



Avaliações e Perícias de Engenharia

**POSSE DO IMÓVEL:** O imóvel em questão encontra-se ocupado pelo Sr. Hélio José Ribeiro.

Quanto as características construtivas do apartamento e detalhes de acabamento são as seguintes:

**SALA COM VARANDA:**

Piso .....	carpete de madeira
Paredes.....	paredes revestidas com massa fina e pintura látex
Forro.....	laje revestida com massa e pintura látex
Porta .....	madeira
Esquadrias .....	alumínio anodizado

**DORMITÓRIO I:**

Piso .....	carpete de madeira
Paredes.....	revestidas com massa fina e pintura látex
Forro.....	laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	madeira
Esquadrias .....	alumínio anodizado

**DORMITÓRIO II:**

Piso .....	carpete de madeira
Paredes.....	revestidas com massa fina e pintura látex
Forro.....	laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	madeira
Esquadrias .....	alumínio anodizado

**BANHEIRO:**

Piso .....	cerâmico
Paredes .....	revestidas com azulejo até o teto
Forro.....	laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	madeira
Esquadrias .....	alumínio anodizado



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

5/5

Avaliações e Perícias de Engenharia

**DORMITÓRIO III:**

Piso ..... carpete de madeira  
Paredes ..... revestidas com massa fina e pintura látex  
Forro ..... laje revestida com massa e pintura látex  
Porta ..... madeira  
Esquadrias ..... alumínio anodizado

**COZINHA:**

Piso ..... cerâmico  
Paredes ..... revestidas com azulejo até o teto  
Forro ..... laje revestida com massa e pintura látex  
Porta ..... madeira  
Esquadrias ..... alumínio anodizado

**ÁREA DE SERVIÇO:**

Piso ..... cerâmico  
Paredes ..... revestidas com azulejo até o teto  
Forro ..... laje revestida com massa e pintura látex  
Porta ..... madeira  
Esquadrias ..... alumínio anodizado

**BANHEIRO DE EMPREGADA:**

Piso ..... cerâmico  
Paredes ..... revestidas com azulejo até o teto  
Forro ..... laje revestida com massa e pintura látex  
Porta ..... madeira  
Esquadrias ..... alumínio anodizado

SEGUIR, SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS  
PROQUI E OS DADOS CADASTRAIS DO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTO 01** - VISTA DA AVENIDA GUILHERME DUMONT VILLARES, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL.



**FOTO 02** - VISTA DA AVENIDA GUILHERME DUMONT VILLARES, NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

16/7

Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTO 03** - VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO MANHATTAN.



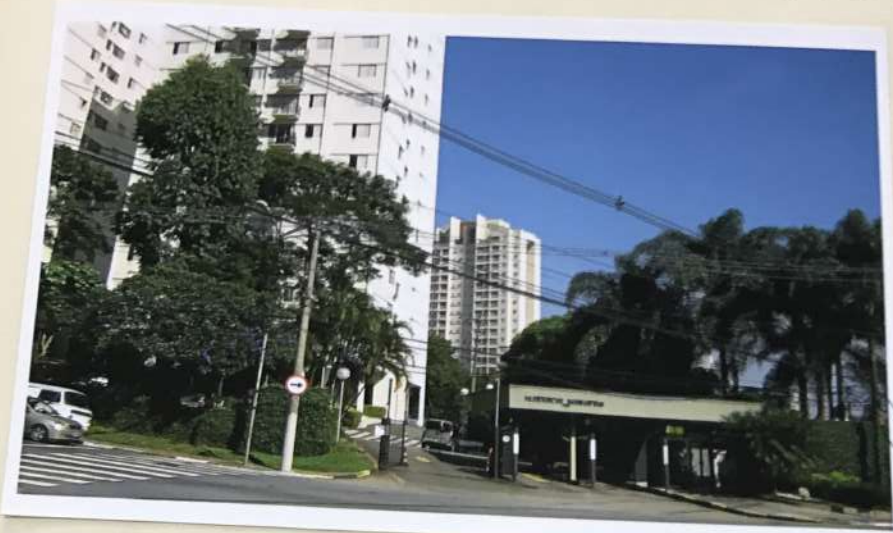
**FOTO 04** - OUTRA VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO MANHATTAN.

Walmir Pereira Modotti

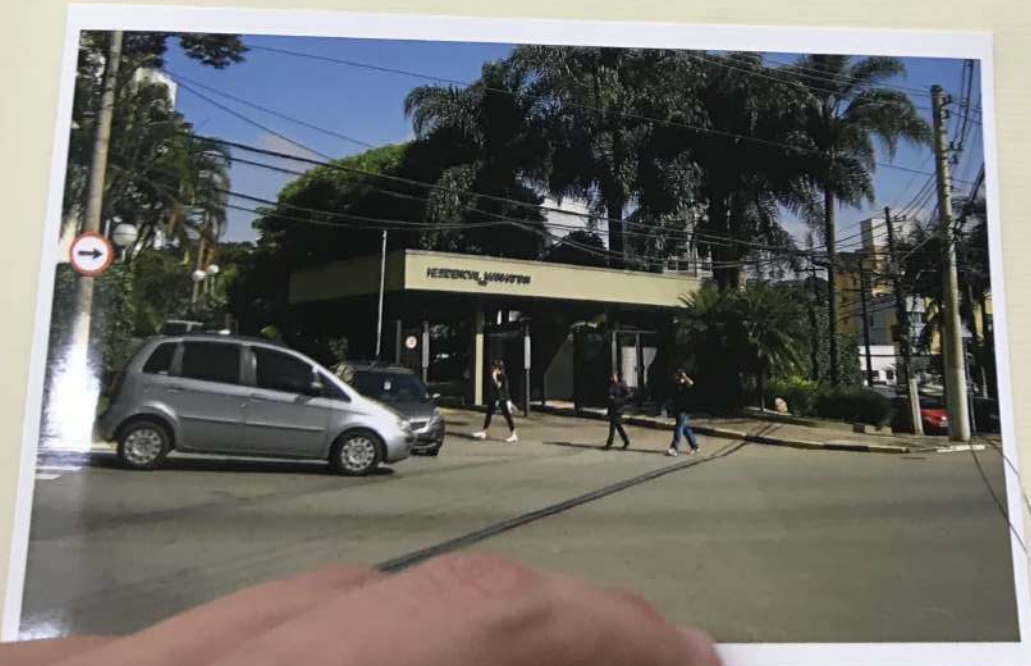
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

167

Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTO 03** - VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO  
MANHATTAN.



...AL DO CONDOMÍNIO

CEP 01020-901  
...etti@uol.com.br



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

12/2

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 05 - VISTA DA PORTARIA CENTRAL DO CONDOMÍNIO.



ÇÃO INTERNA DO CONDOMÍNIO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

12

Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTO 07** - OUTRA VISTA DA VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA DO CONDOMÍNIO.



**FOTO 08** - VISTA DO PLAY GROUND.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

164

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 02 - VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO YORK.

Walmir Pereira Modotti

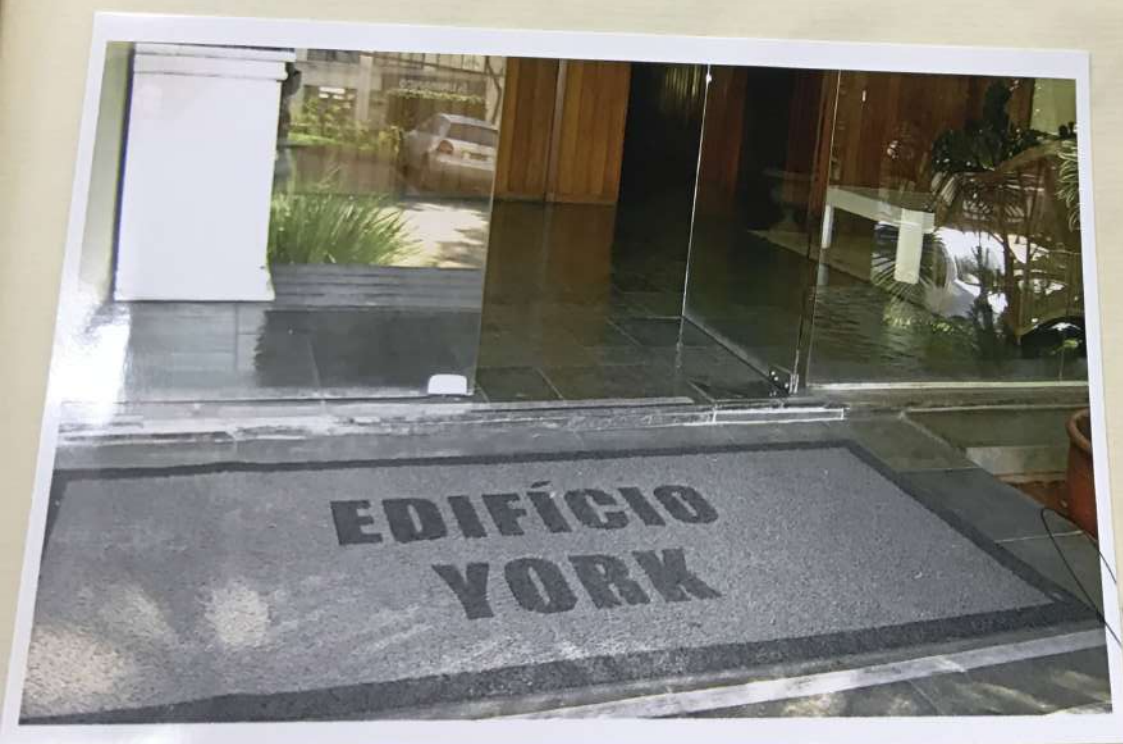
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D



Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTO 10** - DETALHE DA FACHADA DO EDIFÍCIO YORK.



**FOTO 11** - VISTA DO HALL SOCIAL DO EDIFÍCIO YORK.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

106

Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTO 12** - VISTA DO HALL DO ELEVADOR DO EDIFÍCIO.



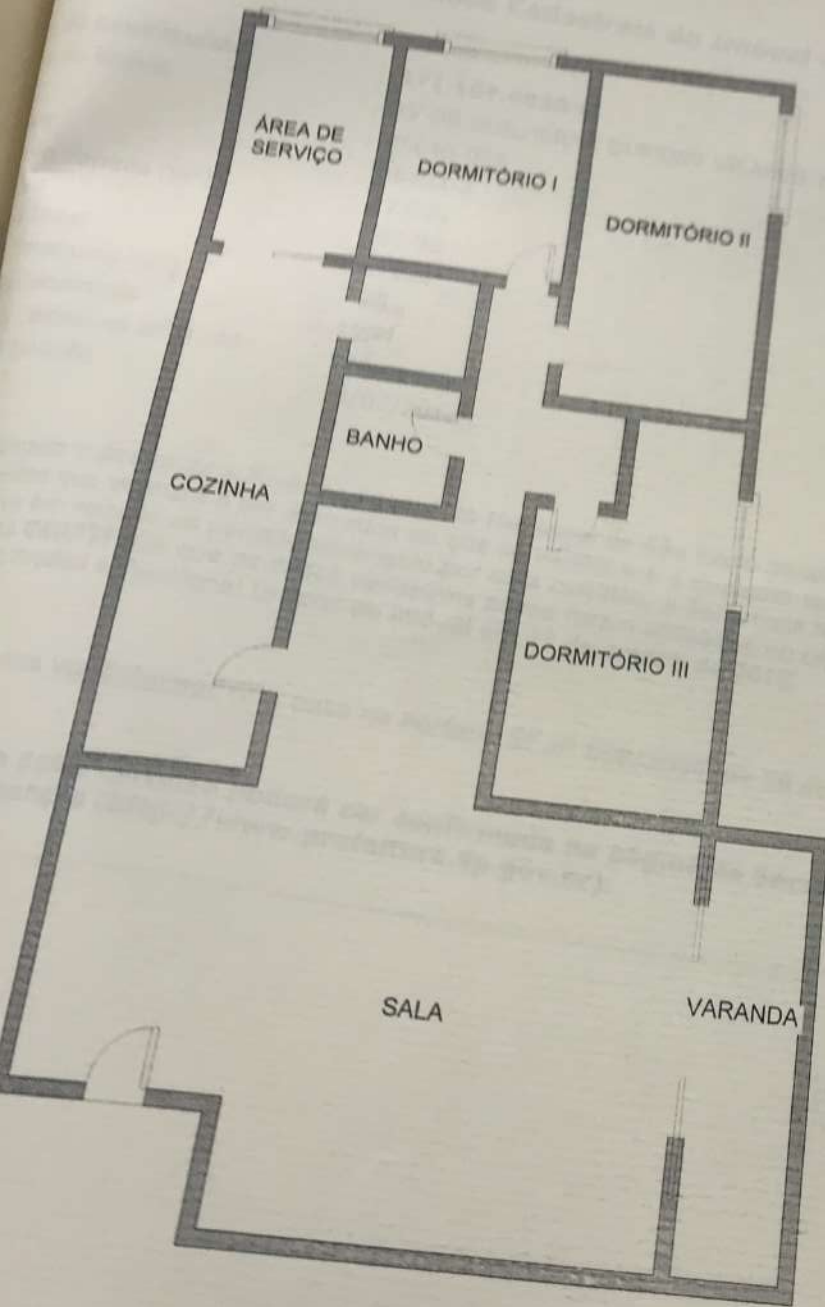
**FOTO 13** - VISTA DO HALL SOCIAL DO EDIFÍCIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

22

Avaliações e Perícias de Engenharia





Engenheiro Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

162

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal  
CGE Frente fria muda o tempo na Capital paulista

13°C 33km 5 e 6  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
Busca:   
Secretaria Municipal de Finanças (SF)

### Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)      Data

SOL	Valor	Endereço
171.167.0030.6	139.145,00	AV DR GUILHERME DUMONT VILARES, 01366 1370 AP 51 05640-002



01020-901  
m.br

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2002".

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de locação de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, corretores e proprietários, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Os comparativos pesquisados foram inseridos no programa de computador GEOAVALIAR, para obtenção de homogeneizações e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.



No processo de homogeneização foram utilizados os seguintes parâmetros:

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

B) **PADRÃO CONSTRUTIVO**: No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do RBN 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 Básico	0,060	0,080	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,186	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Básico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,402	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,798	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,812	1,066	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	1,802	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,892	2,326	2,460	
	Com elevador	2,172	2,406	2,640		
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	0,800	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,256	1,440
	2.1.3- Padrão Médio	Com elevador	1,250	1,610	1,630	
		Sem elevador	1,482	1,696	1,860	
	2.1.4- Padrão Superior	Com elevador	1,832	1,836	2,040	
		Sem elevador	1,872	2,046	2,220	
	2.1.5- Padrão Fino	Com elevador	2,022	2,286	2,520	
		Sem elevador	2,322	2,666	3,000	
	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		0,872	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
2.3- COBERTURA	2.3.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180		
	2.3.2- Padrão Médio	0,192	0,346	0,500		
	2.3.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600		

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO 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 OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$



12

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Tr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	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

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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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 em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; 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	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,965	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	0,607	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	0,559	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	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,719	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	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	0,665	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		0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



Avaliações e Perícias de Engenharia

O fator de obsolescência e o estado de conservação serão determinados pela expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2

OBS: no cálculo de K será observada a idade da edificação "I" e a vida referencial "I<sub>r</sub>".

C) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Aplicação dos índices constates na Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, no transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação em estudo.

Será estimado em 20% a parcela do terreno que incide na composição do preço de venda do imóvel.

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

Conforme o Professor Dante Guerrero, passamos a adotar:

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

E) FATOR ALTURA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

Planta baixa: .....	0,85
1º e 2º andares: .....	0,90
3º e 4º andares: .....	0,95
5º e 6º andares: .....	1,00
7º e 8º andares: .....	1,10
9º andar até o último andar: .....	1,15

Aplicados os critérios acima nos elementos pesquisados, bem como as homogeneizações e cálculos estatísticos, resultará para avaliação do imóvel objeto da lide:

PADRÃO CONSTRUTIVO	APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO
IDADE	25 ANOS
VIDA ÚTIL	60 ANOS
CONSERVAÇÃO	"REGULAR"
<b>ÁREA HOMOGENEIZADA</b>	
ÁREA PRIVATIVA	S1 = 71,61m <sup>2</sup>
VAGA DE GARAGEM	01 (uma) 10,00 m <sup>2</sup> / 2 = 5,00m <sup>2</sup>



ENGENHEIRO CIVIL  
 EM ELETRÔNICA  
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

187

Engenharia

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 5/5/2010  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

INDICE DO LOCAL : 564,00

NÚMERO : 1136

CIDADE : SAO PAULO - SP

SAO PAULO - SP - 2009

BAIRRO : vila andrade

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 TV A CABO

TESTADA - (cf) m<sup>2</sup> : 302,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 389,50  
 FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

ESTADO : Original

FACE :

COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 ANOS FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 76,61

W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 190.000,00

TELEFONE : (11)3742-2333

$76,61 = 71,16 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2) = 76,61 \text{ m}^2$

HOMOGENEIZAÇÃO

FAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	2.232,08
237,37	FT ADICIONAL 02 : 0,00	2.469,45
0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	1.106,3
0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

DATA DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2009

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 5/5/2010

QUADRA: 167

ÍNDICE DO LOCAL: 564,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

AVENIDA: avenida guilherme dumont vilares

NÚMERO: 1136

BAIRRO: vila andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

UTILIDADES:

REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA M<sup>2</sup>: 117.630,00

TESTADA - (cf) m: 302,00

PROF. EQUIV. (Pe): 389,50

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

ORIENTAÇÃO: Direta

RELEVO: plano

UMIDADE: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPOLÓGICA: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO: 2,160

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

ÍNDICE DE DEP. (K): 0,662

IDADE: 25 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 76,61

ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00

GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00

TOTAL M<sup>2</sup>: 76,61

DETALHES

QUARTOS: 3

SUÍTES: 0

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

COZINHAS: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 14

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO DE OFERTA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 190.000,00

TELEFONE: (11)3742-2333

INTERMEDIÁRIA:

corretor

INTERMEDIÁRIO:

sr fernando

RESERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = 71,16 m<sup>2</sup> + (10,00 m<sup>2</sup>/2) = 76,61 m<sup>2</sup>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
VALORES NORMA IBAPE/SP		VALOR UNITÁRIO :	2.232,08
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.469,45
INSOLESCÊNCIA Fobs:	237,37	VARIAÇÃO :	1.1063
ANDAR Fp:	0,00		
VAGAS			
FT ADICIONAL 01 :	0,00		
FT ADICIONAL 02 :	0,00		
FT ADICIONAL 03 :	0,00		
FT ADICIONAL 04 :	0,00		
FT ADICIONAL 05 :	0,00		
FT ADICIONAL 06 :	0,00		





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**DADOS DA REGIÃO**

**DADOS DO TERRENO**

**DADOS DO APARTAMENTO**

**DADOS**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00  
 IMOBILIÁRIA: corretor de imóveis  
 END: rua fernandes

VARIÁVEL:  
 HOMOGENEIZADA = (142,00 m² x (20,00 R\$/m²)) = 152,00 m² apto de cobertura

**DETALHAMENTO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

NORMA: IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
VALOR UNITÁRIO:	0,00 FT ADICIONAL 01:	2.072,37
HOMOGENEIZAÇÃO:	229,38 FT ADICIONAL 02:	2.292,75
VARIAÇÃO:	0,00 FT ADICIONAL 03:	1.106,3
	0,00 FT ADICIONAL 04:	
	0,00 FT ADICIONAL 05:	
	0,00 FT ADICIONAL 06:	

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 5/5/2010  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO: 1136  
 CIDADE: SAO PAULO - SP

INFORMAÇÕES:  
 REDE DE COLETA DE ESGOTO  
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  
 TV A CABO

ÁREA: 117,430,00  
 TESTADA - (at) m: 302,00  
 PROF. EQUIV. (Pe): 389,50  
 ESQUINA: NÃO  
 FORMATO: Irregular

CLASSIFICAÇÃO: Apartamento  
 ESTADO: Original  
 FACE:  
 COEF. PADRÃO: 2,160  
 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. (C): 0,662  
 IDADE: 25 anos  
 FRAÇÃO: 0,00  
 TAXA: 0,00  
 VAGAS COB.: 0  
 VAGAS DESCOB.: 2  
 ÁREA COMUM M²: 0,00  
 GARAGEM M²: 0,00  
 TOTAL M²: 152,00  
 QUARTO EMPREGADAS: 0  
 PISCINA: 0  
 SALÃO DE FESTAS: 0  
 SUPERIORES: 14  
 APTO/ANDAR: 4  
 SUB-SOLOS: 1

TELEFONE: (11)3745-6000



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

18/

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

LOCAL DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2009  
QUADRA: 167 ÍNDICE DO LOCAL: 564,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 5/5/2010  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: avenida guilherme dumont vilares  
Nº: 1171 APTO 11 BL 02 BAIRRO: vila andrade NÚMERO: 1136  
UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

UTILIZADOS:  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA M²: 117,630,00 TESTADA - (cf) m: 302,00 PROF. EQUIV. (Pe): 389,50  
CORRELAÇÃO: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
SOLAR: plano  
DRENAGEM: seco

DADOS DO APARTAMENTO

CLASSIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

Tipo: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
VALOR (R\$): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

ÁREAS

ÁREA ÚTIL M²: 76,61 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,61

QUANTIDADE

QUARTOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
COZINHAS: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00  
CORRETORA: imobiliária coelho da fonseca  
CLIENTE: sra fernanda TELEFONE: (11)3745-6000

RESERVAÇÃO:

HOMOGENEIZADA = 71,16 m² + (10,00 m²/2) = 76,61 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ITEMS NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
VALOR UNITÁRIO:	FT ADICIONAL 01: 0,00	2.584,52
HOMOGENEIZAÇÃO:	FT ADICIONAL 02: 0,00	2.859,37
VARIAÇÃO:	FT ADICIONAL 03: 0,00	1,1063
	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	





Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

LOCAL DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2009

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 5/5/2010

QUADRA: 167

ÍNDICE DO LOCAL: 564,00

CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: avenida guilherme dumont vilares

BAIRRO: vila andrade

NÚMERO: 3052

CIDADE: SAO PAULO - SP

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

UTILIZADOS:

ABASTECIMENTO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M<sup>2</sup>: 2.500,00

TESTADA - (cf) m: 50,00

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

### CARACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,470

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,438

IDADE: 40 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 152,00

ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00

GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00

TOTAL M<sup>2</sup>: 152,00

### EDIFÍCIO

QUARTOS: 3

SUÍTES: 0

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

COZINHAS: 2

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 14

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 210.000,00

MOBILIÁRIA: proprietário

CONTATO: sr adalberto

TELEFONE: (11)9148-4316

### OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = 78,20 m<sup>2</sup> + (10,00 m<sup>2</sup>/2) = 83,20 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.243,42
RESPONSABILIDADE Fobs:	708,58	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.418,92
PADRÃO Fp:	466,92	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.945,4
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Ce

Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-r

Admir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009

NÚMERO : 171

QUADRA : 187

ÍNDICE DO LOCAL : 717,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 5/5/2010

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : rua desembargador dalmo do valle nogueira

NÚMERO : 7º APTO 701

BAIRRO : vila andrade

UF : SP

NÚMERO : 200

CIDADE : SAO PAULO - SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) M<sup>2</sup>: 2.200,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 55,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

##### CARACTERÍSTICAS

TIPO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,980 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

##### DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 100,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 100,00

##### EDIFÍCIO

QUARTOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
SERVIDORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 320.000,00

IMOBILIÁRIA : imobiliária coelho da fonseca

TELEFONE : (11)3745-8000

CONTATO : sra fernanda

##### RESERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = 90,00 m<sup>2</sup> + ( 20,00 m<sup>2</sup>/2) = 100,00 m<sup>2</sup>

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

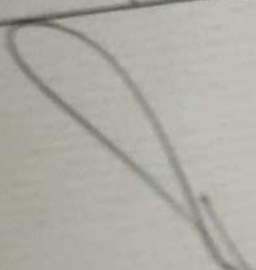
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-122,91	FT ADICIONAL 01 :	0,00
PROLESCÊNCIA Fobs :	-392,50	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	209,45	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	2.880,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.574,05
		VARIAÇÃO :	0,8938

Rua Tab



# UNITÁRIOS

Valor Unitário	Homogeneização	Varição
2.232,08	2.469,45	1,1063
2.232,08	2.469,45	1,1063
2.114,61	2.339,48	1,1063
2.072,37	2.292,75	1,1063
2.584,52	2.859,37	1,1063
2.349,56	2.599,43	1,1063
1.243,42	2.418,92	1,9454
2.880,00	2.574,05	0,8938



MATRIZ DE UNITÁRIOS

	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input type="checkbox"/>	1 avenida guilherme dumont vilares ,1136	2.232,08	2.469,45	1,1063
<input type="checkbox"/>	2 avenida guilherme dumont vilares ,1136	2.232,08	2.469,45	1,1063
<input type="checkbox"/>	3 avenida guilherme dumont vilares ,1136	2.114,61	2.339,48	1,1063
<input type="checkbox"/>	4 avenida guilherme dumont vilares ,1136	2.072,37	2.292,75	1,1063
<input checked="" type="checkbox"/>	5 avenida guilherme dumont vilares ,1136	2.584,52	2.859,37	1,1063
<input checked="" type="checkbox"/>	6 avenida guilherme dumont vilares ,1136	2.349,56	2.599,43	1,1063
<input checked="" type="checkbox"/>	7 avenida guilherme dumont vilares ,3052	1.243,42	2.418,92	1,9454
<input checked="" type="checkbox"/>	8 rua desembargador dalmo da valle noqueira ,200	2.880,00	2.574,05	0,8938





Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

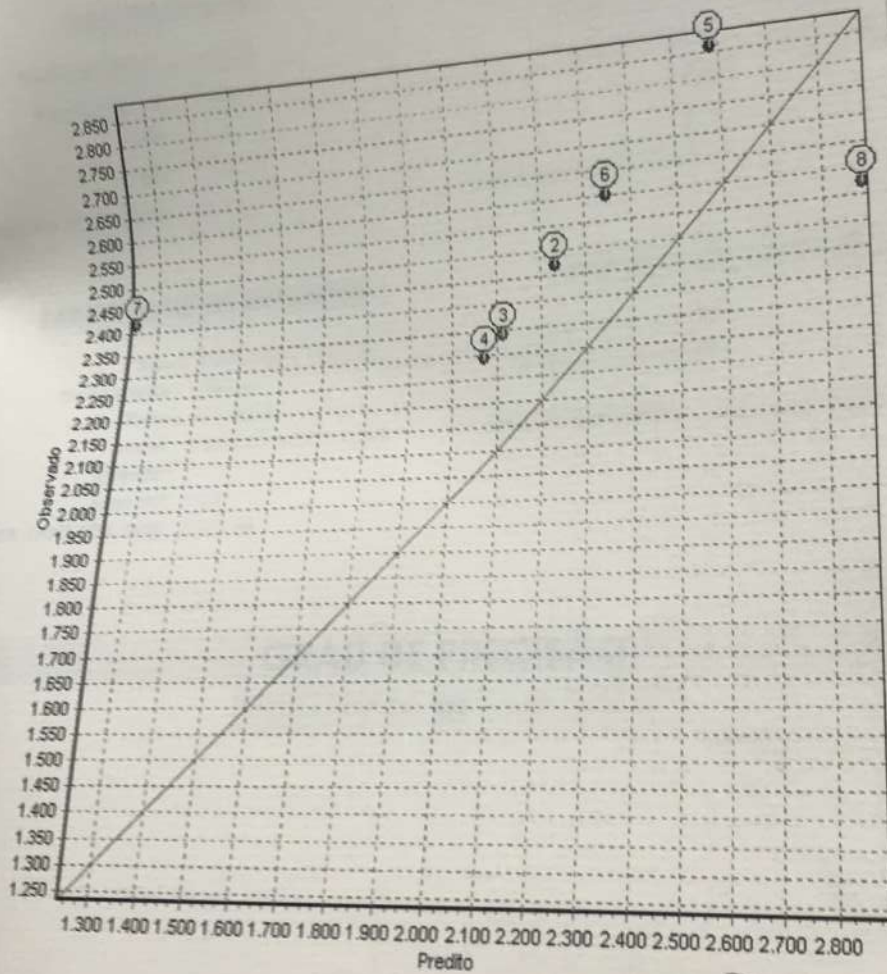
Núm.	X	Y
1	2.232,08	2.265,49
2	2.232,08	2.265,49
3	2.114,61	2.277,98
4	2.072,37	2.282,48
5	2.584,52	2.228,01
6	2.349,56	2.253,00
7	1.243,42	1.327,36
8	2.880,00	2.808,81

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





**Amir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.213,58  
Desvio Padrão : 473,86  
- 30% : 1.549,51  
+ 30% : 2.877,66  
Coeficiente de Variação : 21,4100

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.502,86  
Desvio Padrão : 177,93  
- 30% : 1.752,00  
+ 30% : 3.253,72  
Coeficiente de Variação : 7,1100

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical  
Modalidade : Venda  
Data : 1/6/2010  
Local : EDIFÍCIO NOVA YORK  
Cliente : .  
Área m<sup>2</sup> : 1,00  
MÉDIA SANEADA (R\$) : 2.502,86

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.413,85  
INTERVALO MÁXIMO : 2.591,87  
VALOR TOTAL (R\$) : 2.502,86

## GRAU DE PRECISÃO

III

Admir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## IV- AVALIAÇÃO:

### 4.1-VALOR DO IMÓVEL:

#### 4.1.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO:

Para determinação do valor unitário de venda de apartamentos foi realizada pesquisa de mercado na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança da unidade avalianda, observando a localização, padrão construtivo, estado de conservação e manutenção, conforme preconizam as normas técnicas vigentes.

Com a aplicação dos critérios definidos no item III do laudo, foi calculado o valor unitário de venda igual a :

$V_u = R\$ 2.502,86 / m^2$   
(dois mil quinhentos e dois reais e oitenta e seis centavos)

A seguir serão relacionados os elementos comparativos e cálculo do unitário:



4.2- VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

Será determinado através da seguinte expressão:

$$VI = A_{\text{homogeneizada}} \times Vu \quad \text{sendo:}$$

VI = Valor do imóvel

$$A_{\text{homogeneizada}} = 71,61\text{m}^2 + (10,00\text{m}^2 / 2) = 76,61\text{m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário básico de venda} = \text{R\$ } 2.502,86/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$VI = 76,61\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.502,86/\text{m}^2 = \text{R\$ } 191.744,10$$

Ou, em números redondos de:

VALOR DO IMÓVEL:

$$VI = \text{R\$ } 192.000,00$$

(cento e noventa e dois mil reais)

DATA BASE: JULHO DE 2010

Admir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.370/1.366, esquina com Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 899, Condomínio Manhattan, Edifício York, apartamento de nº 51, Vila Andrade, nesta Capital, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por BANCO ITAÚ S/A, em face de CARLOS AUGUSTO DE SÁ E OUTRO, processo nº 583.11.2008.109623-0, em curso na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - SP, é de:

VALOR DO IMÓVEL:

VI = R\$ 192.000,00

(cento e noventa e dois mil reais)

DATA BASE: JULHO DE 2010



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

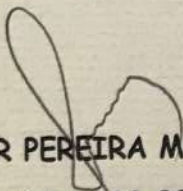
## VI- ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 53 (cinquenta e três mil reais) 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, 15 de Julho de 2.010.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA, 128.880/D