

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

369 ✓
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP

AUTOS Nº 002.01.049420-37.2001.8.26.002

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida
pela TIVOLI COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., em face
de VERTEX MARKET COMERCIAL E EXPORTADORA LTDA. E OUTRA(S),
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 os seguintes imóveis:

Imóvel A - Localizado na Rua Muniz de Souza, nº 914,
Apto. nº 22, 2º Andar, Edifício Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de
São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 60.554, do 16º CRI
de São Paulo.

Imóvel B - Localizado na Rua Muniz de Souza, nº 914,
Vaga de Garagem, Subsolo do Edifício Conde de Ipanema, Aclimação,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 58.679, do
16º CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Imóvel C - Localizado na Rua Critios, nº 147, Apto. nº 192, 19º Andar, Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 78.004, do 16º CRI de São Paulo.

Imóvel D - Localizado na Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem no Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 78.005, do 16º CRI de São Paulo.

Imóvel E - Localizado na Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem no Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 78.006, do 16º CRI de São Paulo.

Imóvel F - Localizado na Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem no Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 78.007, do 16º CRI de São Paulo.


Imóvel G - Localizado na Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem no Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 78.008, do 16º CRI de São Paulo.

Imóvel H - Localizado na Rua Luiz Xavier de Souza, nº 332, Bairro do Cai, Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 43.900, do 1º CRI de Itu.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 1 de Setembro de 2.011.


WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A:

R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

Setembro / 2.011



Vista do Prédio localizado na Rua Muniz de Souza, nº 914, Apto. nº 22,
2º Andar, Edifício Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de São Paulo,
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 60.554, do 16º CRI de São
Paulo, objeto da presente Ação,

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

372
✓

VALOR DO IMÓVEL B:

R\$ 33.000,00

(Trinta e três mil reais)

Setembro / 2011



Vista da Vaga de Garagem localizada na Rua Muniz de Souza, Subsolo do Edifício Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 58.679, do 16º CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

33
✓

VALOR DO IMÓVEL C:

R\$ 532.000,00

(Quinhentos e trinta e dois mil reais)

Setembro / 2011



Vista do Prédio localizado na Rua Critios, nº 147, Apto. nº 192, 19º Andar, Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.004, do 16º CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

374
✓

VALOR DO IMÓVEL D:

R\$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Setembro / 2011



Vista do Prédio localizado na Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem localizada no subsolo do Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.005, do 16º CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

375
✓

VALOR DO IMÓVEL E:
R\$ 40.000,00
(Quarenta mil reais)
Setembro / 2011



Vista do Prédio localizado na Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem localizada no subsolo do Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.006, do 16º CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

376

✓

VALOR DO IMÓVEL F:

R\$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Setembro / 2011



Vista do Prédio localizado na Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem localizada no subsolo do Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.007, do 16º CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

377
✓

VALOR DO IMÓVEL G:

R\$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Setembro / 2011



Vista do Prédio localizado na Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem localizada no subsolo do Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.008, do 16º CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

378
✓

VALOR DO IMÓVEL H

R\$ 660.000,00

(Seiscentos e sessenta mil reais)

Setembro / 2011



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Luiz Xavier de Souza, n°
332, Bairro do Cai, Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo.

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

378
L

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida pela TIVOLI COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., em face de VERTEX MARKET COMERCIAL E EXPORTADORA LTDA. E OUTRA(S), em curso na 4ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 002.01.049420-37.2001.8.26.002.

Este laudo tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis:

Imóvel A: Rua Muniz de Souza, nº 914, Apto. nº 22, 2º Andar, Edifício Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Imóvel B: Rua Muniz de Souza, nº 914, Vaga de Garagem. Subsolo do Edifício Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Imóvel C: Rua Critios, nº 147, Apto. nº 192, 19º Andar, Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

380
✓

Imóvel D: Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem, Subsolo do Edifício
Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Imóvel E: Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem, Subsolo do Edifício
Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Imóvel F: Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem, Subsolo do Edifício
Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Imóvel G: Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem, Subsolo do Edifício
Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Imóvel H: Rua Luiz Xavier de Souza, nº 332, Bairro do Cai, Cidade de
Cabreúva, Estado de São Paulo.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

381
✓

IMÓVEL: A

Rua Muniz de Souza, nº 914, Apto. nº 22, 2º Andar, Edifício Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Matriculado sob nº 60.554, do 16º CRI de São Paulo.

IMÓVEL: B

Rua Muniz de Souza, nº 914, Vaga de Garagem no Subsolo do Edifício Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Matriculado sob nº 58.679, do 16º CRI de São Paulo.

383
✓



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: SE ZM - 3a / 03

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO APARTAMENTO: 033.068.0365-0

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA VAGA DE GARAGEM: 033.068.0412-6

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

384
L



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 033.068.0365-0
Local do Imóvel	: R MUNIZ DE SOUSA 914, AP.22
Cep	: 01534-001
Codlog	: 14317-0
Área do Terreno (m ²)	: 800
Testada	: 20,00
Fração Ideal	: 0,0177
Área Construída (m ²)	: 92
Ano da Construção	: 1984
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 72.455,00
Data de Emissão	: 27/06/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2011.

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

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

385
✓



Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

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

Nro do Contribuinte	: 033.068.0412-6
Local do Imóvel	: R MUNIZ DE SOUSA 914, GARAGEM SUBSOLO
Cep	: 01534-001
Codlog	: 14317-0
Área do Terreno (m ²)	: 800
Testada	: 20,00
Fração Ideal	: 0,0425
Área Construída (m ²)	: 219
Ano da Construção	: 1984
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 172.829,00
Data de Emissão	: 27/06/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2011.

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos :

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



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial.

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

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, mercado, bancos, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Avenida da Aclimação e Muniz de Souza.

2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5, ou seja, ZM 3a.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

3908
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DOS IMÓVEIS:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Irregular

Situação: Frente Única

O apartamento está registrado no Décimo Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Matriculado sob nº 60.554.

A vaga de garagem está registrada no Décimo Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Matriculada sob nº 58.679.

3918

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pelo Sr. José Vital, que se declarou proprietário do apartamento, objeto da presente ação.

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

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso residencial com pavimento térreo com portaria, entrada social, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, com dois galpões comerciais particulares e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, 1 (um) subsolo para garagem com um total de 30 (trinta) vagas e 15 (quinze) pavimentos superiores para apartamentos, com 02 (dois) apartamentos por andar, sendo que a cobertura ocupa o 14º andar.

3928
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DO APARTAMENTO

O apartamento nº 22, objeto da presente avaliação, está localizada no 2º Andar, Edifício Conde de Ipanema.

Possui área útil ou privativa de 79,19 m², área comum de 11,89 m², área total de 91,08 m² e fração ideal do terreno de 1,7715%.

O apartamento possui dois dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e banheiros. Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

- DA VAGA DE GARAGEM

A Vaga de Garagem está localizada no subsolo do Edifício Conde de Ipanema.

A garagem toda possui área útil ou privativa de 150,00 m², área comum de 143,54 m², área total de 281,54 m² e fração ideal de 4,2505%.

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

3938
✓

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

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

3948
32
W

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



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

3958

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

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

3968
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



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

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

3078

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D


Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

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

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



398

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

3938

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

sendo:

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

R : Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K : Coeficiente de Ross/Heideck.

4018

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 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.

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4038

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

1048


Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

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

4058

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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

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

$$qm_f = R\$ 3.299,93/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 3.299,93/m² (três mil, duzentos e noventa e nove reais e noventa e três centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir.

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/06/2011

SETOR: 033 QUADRA: 036 ÍNDICE DO LOCAL: 628,00

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Diego Vaz

NÚMERO: N/A

COMP:

BARRO: Acimação

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,054 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor

TELEFONE: (11)5081-5856

CONTATO: Sra. Valeria

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-128,24	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.728,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-99,43	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.278,30
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8792
VAGAS	-222,60	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	

4078

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2011
SETOR: 033 QUADRA: 036 ÍNDICE DO LOCAL: 636,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Diogo Vaz
COMP.: REF.: 89979 BAIRRO: Adimãção NÚMERO: N/I
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cT) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,204 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 77,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 295.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor
CONTATO: Sr. Felipe

TELEFONE: (11)3172-9200

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -169,91	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.657,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 206,11	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.950,23
PADRÃO Fp: -465,79	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8481
VAGAS -278,08	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

4088

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2011
SETOR : 033 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 520,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Muniz de Souza NÚMERO : 914
COMP.: BAIRRO : Acimação CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,054 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 80,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 290.000,00
IMOBILIÁRIA : Partine Imóveis TELEFONE : (11)3277-1313
CONTATO : Sr. Carmo
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.262,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.263,48
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.0003
VAGAS	0,98 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2011
SETOR: 033 QUADRA: 036 ÍNDICE DO LOCAL: 628,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São João Batista NÚMERO: N/I
COMP.: REF.: 121212 BAIRRO: Aclimação CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,204 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,764 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sr. Sergio Castro Dalonso

TELEFONE: (11)3361-5770

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-101,97	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.964,71
OBsolescência Fobs:	-121,07	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.357,14
PADRÃO Fp:	-296,47	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7951
VAGAS	-88,05	FI ADICIONAL 04: 0,00	
		FI ADICIONAL 05: 0,00	
		FI 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 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2011
SETOR: 034 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 720,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Lacerda Franco NÚMERO: N/I
COMP.: BAIRRO: Aclimação CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,213 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEF. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 90,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 530.000,00
IMOBILIÁRIA: Novita Imóveis TELEFONE: (11)2835-2954
CONTATO: Sra. Soraisa Souza
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.814,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.962,10
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5814
VAGAS	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 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2011

SETOR: 034 QUADRA: 068 ÍNDICE DO LOCAL: 721,00

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Muniz de Souza

NÚMERO: 681

COMP.: BAIRRO: Acimação

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (c_T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,054 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,725 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Corretor

TELEFONE: (11)5081-5858

CONTATO: Sra. Valeria

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -181,90	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.262,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.081,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9445
VAGAS 0,98	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2011
SETOR : 038 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL : 828,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Topazio NÚMERO : N/I
COMP. : BAIRRO : Acimação CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,054 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M² : 110,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 10,00 TOTAL M² : 120,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 380.000,00
IMOBILIÁRIA : Corretora
CONTATO : Sra. Valeria TELEFONE : (11)5081-5856
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -231,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.109,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 421,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.206,68
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0314
VAGAS -92,34	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

4138

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Adimação - Muniz de Souza 914 Apto. 22 DATA: 15/08/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90 PARCELA DE BENEFETORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	520,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,03

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Diego Vaz N/I	3.728,57	3.278,30	0,8792
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Diego Vaz N/I	4.657,89	3.950,23	0,8481
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Muniz de Souza 914	3.262,50	3.263,48	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua São João Batista N/I	2.964,71	2.357,14	0,7951
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Lacerda Franca N/I	6.814,29	3.962,10	0,5814
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Muniz de Souza 881	3.262,50	3.081,58	0,9445
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Topazio N/I	3.109,09	3.206,68	1,0314

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.728,57	3.750,20
2	4.657,89	4.007,59
3	3.262,50	3.298,95
4	2.964,71	3.907,49
5	6.814,29	6.152,12
6	3.262,50	3.480,85
7	3.109,09	3.202,34

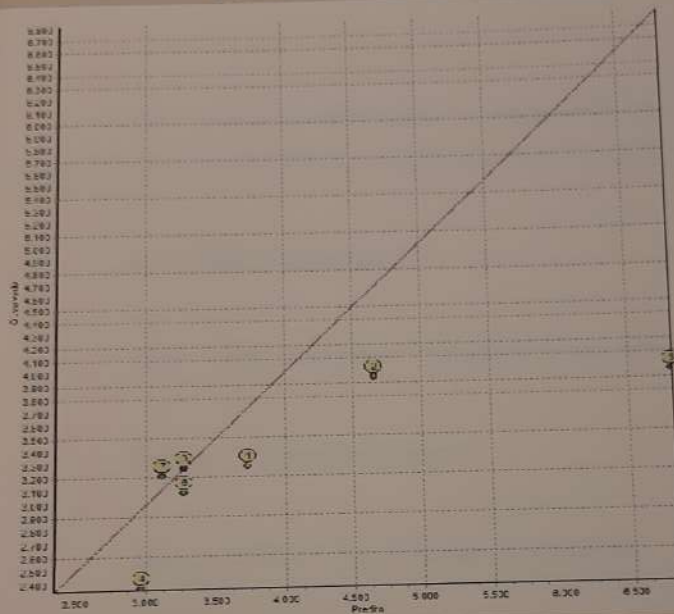
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

414/

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.971,36
Desvio Padrão: 1.376,85
- 30%: 2.779,95
+ 30%: 5.162,77
Coeficiente de Variação: 34,6700

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.299,93
Desvio Padrão: 549,00
- 30%: 2.309,95
+ 30%: 4.289,91
Coeficiente de Variação: 16,6400

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Edificação Vertical
Modalidade: Venda
Data: 15/08/2011
Local: Rua Muniz de Souza, 914, Apto.22, Aclimação
Cliente: Eng. Walmir Modotti
Área m²: 79,19
MÉDIA SANEADA (R\$): 3.299,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO: 3.001,13
INTERVALO MÁXIMO: 3.598,73

GRAU DE PRECISÃO

III

4158

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:

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

$$S = 79,19 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.299,93/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0 \text{ (número de vagas);}$$

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

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 79,19\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.299,93/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 261.321,46$$

Ou, em números redondos:

R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

4168
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM:

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

QMF = R\$ 3.299,93/m² (pesquisa de mercado);

Nvagas = 1,00 (número de vagas);

Svaga = 10,00 m² (área da vaga de garagem);

Substituindo e calculando:

VI = Nvagas x Svaga x qmf

VI = 1,00 x 10,00m² x R\$ 3.299,93/m²

VI = R\$ 32.999,30

Ou, em números redondos:

R\$ 33.000,00

(Trinta e três mil reais)

4178

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL: C

Rua Critios, nº 147, Apto. nº 192, 19º Andar, Edifício Beverly Hills,
Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº
78.004, do 16º CRI de São Paulo.

IMÓVEIS: D, E, F e G

Rua Critios, nº 147, Quatro Vaga de Garagem no Edifício Beverly Hills,
Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculados sob nºs
78.005, 78.006, 78.007 e 78.008, todos do 16º CRI de São Paulo.

4188

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em questão situam-se na Rua Critios, nº 147, no quarteirão completado pelas ruas Prof. José Horácio Meireles Teixeira e Corrêgio.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização dos imóveis.



4198

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, os imóveis possuem a seguinte situação:

ZONA: SE ZM - 2 / 13

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 171.038.

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

4208

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 171.038.0099-4
Local do Imóvel	: R CRITIOS 147, AP 192 E
Cep	: 05630-040
Codlog	: 34778-7
Área do Terreno (m ²)	: 3.357
Testada	: 98,90
Fração Ideal	: 0,0427
Área Construída (m ²)	: 487
Ano da Construção	: 1984
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 513.618,00
Data de Emissão	: 18/08/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2011.

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

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

4218

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos :

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

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial.

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

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, mercado, bancos, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Avenida Giovanni Gronchi.

2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0, ou seja, ZM 2.

4238

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DOS IMÓVEIS:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O apartamento está registrado no Décimo Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Matriculado sob nº 78.004.

As quatro vagas de garagem estão registradas no Décimo Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Matriculadas sob os nºs 78.005, 78.006, 78.007 e 78.008.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pelo Sr. Rodrigo, inquilino do imóvel, objeto da presente ação.

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

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando e as vagas, constitui-se de prédio de uso residencial com pavimento térreo com portaria, entrada social, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, salão de festas, playground, quadra poliesportiva, piscinas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 3 (três) elevadores, sendo dois sociais e outro de serviço, 2 (dois) subsolos para garagem e 19 (dezenove) pavimentos superiores para apartamentos, com 02 (dois) apartamentos por andar.

4257

Dr. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DO APARTAMENTO:

O apartamento nº 192, objeto da presente avaliação, está localizada no 19º e 20º Andares do Edifício Beverly Hills.

Possui área útil ou privativa de 282,75 m², área comum de 113,79 m², área total de 396,54 m² e fração ideal do terreno de 3,472374%.

O apartamento possui quatro dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e banheiros. Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 29 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão superior" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

- DAS 4 VAGAS DE GARAGEM:

As vagas, objeto da presente avaliação, estão localizadas no Subsolo do Edifício Beverly Hills.

Possui área total de 22,58 m² e fração ideal do terreno de 0,197726%.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

WZFL

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4288

FOTO 03



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

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

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

4318

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

4302
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

4338

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

sendo:

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

R : Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K : Coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

4358

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
j) Novo	0,00
k) Entre novo e regular	0,32
l) Regular	2,52
m) Entre regular e reparos simples	8,09
n) Reparos simples	18,10
o) Entre reparos simples e importantes	33,20
p) Reparos importantes	52,60
q) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
r) 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 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.

1736

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4378

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

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

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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

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

$$qmf = R\$ 3.189,06/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 3.189,06/m² (três mil, cento e oitenta e nove reais e seis centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir.

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

438

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/06/2011
SETOR: 171 QUADRA: 038 ÍNDICE DO LOCAL: 537,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Orlino NÚMERO: 147
COMP.: BAIRRO: Morumbi CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,557 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,700 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 167,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 60,00 TOTAL M²: 227,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 500.000,00

IMOBILIÁRIA: Adelino Alvez

CONTATO: Sra. Sandra

TELEFONE: (11)3165-2700

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	232,24	FI ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-134,46	FI ADICIONAL 04: 0,00
		FI ADICIONAL 05: 0,00
		FI ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.694,61
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.792,39
		VARIAÇÃO: 1.0363

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2007
SETOR: 171 QUADRA: 037 ÍNDICE DO LOCAL: 542,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/05/2011
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Otília NÚMERO: 147
COMP.: REF.: 173-3926 BAIRRO: Morumbi CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: BF: 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 (Av) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior a/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,557 CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. DEF. (K): 0,700 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 167,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 48,00 TOTAL M²: 215,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 520.000,00

IMOBILIÁRIA: Pronto Imóvel

CONTATO: Sra. Alessandra

TELEFONE: (11)3751-1950

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-5,17	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.802,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.928,94
PADRÃO Fp:	241,53	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0444
VAGAS	-111,82	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2011
SETOR: 171 QUADRA: 038 ÍNDICE DO LOCAL: 537,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Orlas NÚMERO: N/I
COMP.: REF.: 230628 BAIRRO: Morumbi CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,557 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,594 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 168,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 30,00 TOTAL M²: 198,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 640.000,00
IMOBILIÁRIA: Abyara Imóveis
CONTATO: Sra. Marianne Viola TELEFONE: (11)3078-4460
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.428,57
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	476,62 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.100,18
PADRÃO Fp:	295,50 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.195,9
VAGAS	-102,51 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

4428

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2011
SETOR: 171 QUADRA: 037 ÍNDICE DO LOCAL: 542,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Crifos NÚMERO: N/I
COMP.: REP.: 402-18216 BAIRRO: Morumbi CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,557 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,596 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 167,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 40,00 TOTAL M²: 207,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 520.000,00

IMOBILIÁRIA: Pronto Imóveis

CONTATO: Sra. Alessandra

TELEFONE: (11)3751-1950

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-5,17 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	2.802,40
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	391,21 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3.318,15
PADRÃO Fp:	241,53 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.1840
VAGAS	-111,82 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

4438

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2011
SETOR: 171 QUADRA: 036 ÍNDICE DO LOCAL: 537,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Officis NÚMERO: N/A
COMP.: REF.: MO19525 BARRIO: Morumbi CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cT) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,557 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEF. (K): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 215,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 40,00 TOTAL M²: 255,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00

IMOBILIÁRIA: Paulo Roberto Leardi

CONTATO: Sr. Ricardo

TELEFONE: (11)3740-4000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.720,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 280,87	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.236,58
PADRÃO Fp: 234,51	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.189,5
VAGAS 0,27	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4448

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA &

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2011
SETOR: 171 QUADRA: 038 ÍNDICE DO LOCAL: 537,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Otton NÚMERO: N/I
COMP.: REF: MO19123 BAIRRO: Morumbi CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (c) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,892 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,700 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 212,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 30,00 TOTAL M²: 242,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 0 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00

IMOBILIÁRIA: Paulo Roberto Leardi

CONTATO: Sr. Ricardo

TELEFONE: (11)3740-4000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-225,77	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-95,20	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.183,96
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.862,99
		VARIAÇÃO: 0,8992

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4458
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2007 ESTIMADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2011
SETOR : 171 QUADRA : 037 ÍNDICE DO LOCAL : 542,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Otília NÚMERO : N/A
COMP. REP. : 1-369249272 BARRIO : Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : SP : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior al elev. COEF. PADRÃO : 1,724 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,594 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M² : 210,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 30,00 TOTAL M² : 240,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUITES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 650.000,00

MOBILIÁRIA : Pronto Imóvel

CONTATO : Srs. Alessandra

TELEFONE : (11)3723-7100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-5,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.785,71
OBsolescência Fobs :	388,88	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.086,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1079
VAGAS	-83,29	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Walmir Pereira Modotti

4468

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Morumbi - Rua Crifos, 147, Apto. 152

DATA: 15/08/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,50

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	537,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 29
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação: C - REGULAR apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,01

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Crifos, 147	2.694,61	2.792,39	1,0363
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Crifos, 147	2.802,40	2.926,94	1,0444
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Crifos, N/I	3.428,57	4.100,18	1,1959
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Crifos, N/I	2.802,40	3.318,15	1,1840
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Crifos, N/I	2.720,93	3.236,58	1,1895
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Crifos, N/I	3.183,96	2.862,99	0,8992
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Crifos, N/I	2.785,71	3.086,16	1,1079

GRÁFICO DE DISPERSÃO

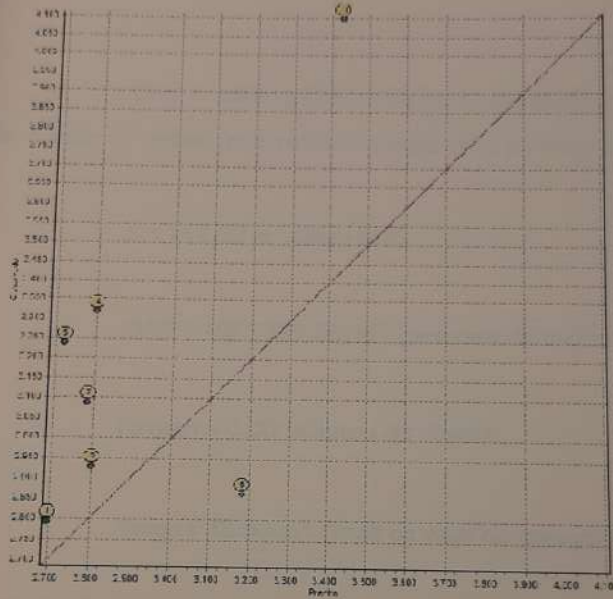
Núm.	X	Y
1	2.694,61	3.091,28
2	2.802,40	3.064,51
3	3.428,57	2.517,45
4	2.802,40	2.673,31
5	2.720,93	2.673,41
6	3.183,96	3.510,03
7	2.785,71	2.888,61

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.916,94

Desvio Padrão: 278,20

- 30%: 2.041,86

+ 30%: 3.792,02

Coefficiente de Variação: 9,5400

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.189,06

Desvio Padrão: 445,72

- 30%: 2.232,34

+ 30%: 4.145,77

Coefficiente de Variação: 13,9800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Edificação Vertical

Modalidade: Venda

Data: 15/08/2011

Local: Rua Críatos, 147, Apto. 192, Morumbi

Cliente: Eng. Walmir Modotti

Área m²: 167,00

MÉDIA SANEADA (RS): 3.189,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO: 2.946,47

INTERVALO MÁXIMO: 3.431,65

GRAU DE PRECISÃO

III

4488

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:

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

$$S = 167,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.189,06/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 12,50 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 167,00\text{m} \times \text{R\$ } 3.189,06/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 532.573,02$$

Ou, em números redondos:

R\$ 532.000,00

(Quinhentos e trinta e dois mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1498
Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DE CADA VAGA DE GARAGEM:

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

QMF = R\$ 3.189,06/m² (pesquisa de mercado);

Nvagas = 1,00 (número de vagas);

Svaga = 12,50 m² (área da vaga de garagem);

Substituindo e calculando:

VI = Nvagas x Svaga x qmf

VI = 1,00 x 12,50m² x R\$ 3.189,06/m²

VI = R\$ 39.863,25

Ou, em números redondos:

R\$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4508
Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL: H

Rua Luiz Xavier de Souza, nº 332, Bairro do Cai, Cidade de Cabreúva,
Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 43.900, do 1º CRI de Itu.

Walmir Pereira Modotti

4518

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Luiz Xavier de Souza, nº 332, no quarteirão completado pelas ruas Rod. Prefeito João Zachi, Francisco Botti e Estrada do Quito Gordo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cabreúva, do Google Maps e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel.



4528

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 00253214603001

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



4538

Prefeitura Municipal de Cabreúva
ESTADO DE SÃO PAULO
Divisão de Cadastro Fiscal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 1067/2011

A Divisão de Cadastro Fiscal, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício : 2011

Identificação/ BC 00253214603001

Contribuinte : RUY BELUSCI

Local Imóvel : ESTRADA MUNICIPAL 332 00332 CAI Cep : 00000-000

Lote : AREA REMANESC.

Quadra : GL

Loteamento : BAIRRO DO CAI

Valor Venal do Terreno : 999,69

Valor Venal do Excesso : 52.948,16

Valor Venal do Predio : 19.018,79

Valor Venal do Imóvel : 72.966,64

Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano, 72.966,64

(setenta e dois mil, novecentos e sessenta e seis reais e sessenta e quatro centavos)


Cabreúva 27/06/2011 às 13:35:23 (Hora e data de Brasília)

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 903 / 2009, em 20/10/2009 e, sua validade é de 60 dias.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.cabreuva.sp.gov.br>

Número de controle : 9b9cfe2185405190da2a77e8bd247db4

Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro - CEP: 13.315-000 - (11)4528-8300.





45A8

Prefeitura Municipal de Cabreúva
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nro: 945/2011

A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura do Município de Cabreúva, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

C E R T I F I C A, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel cadastrado sob nº 00253214603001, lançado em nome do proprietário RUY BELUSCI, localizado na ES. ESTRADA MUNICIPAL 332,00332 N CAI Cep: 00000-000, Lote AREA REMANESC., da Quadra GL, Perímetro Urbano desta cidade, Estado de São Paulo, NADA DEVE com referência a Imposto Predial e Territorial Urbano e taxas anexas.

A presente certidão valida por um prazo de 60 (sessenta) dias após sua emissão. Fica Ressalvado o direito da Prefeitura Municipal de Cabreúva exigir a qualquer tempo os débitos que venham a ser apurados.

Cabreúva 27/06/2011 às 13:38:55 (Hora e data de Brasília)

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 903 / 2009, em 20/10/2009 e, sua validade é de 60 dias.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.cabreuva.sp.gov.br>

Número de controle : 6c280ab3f94a5a2973d192791a61f823

Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro - CEP: 13.315-000 - (11)4528-8300.

4558

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos :

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

A ocupação comercial é bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados no centro da cidade de Cabreúva.

2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "Z-2".

4578

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Irregular

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 90,00 m

Área: 28.196,50 m²

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itu. Matriculado sob nº 43.900.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

11588
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pelo Sr. Márcio, caseiro do imóvel, objeto da presente ação.

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso de veraneio e uma área coberta onde se encontra a churrasqueira e um forno a lenha, encerrando a área total construída de 162,00 m².

A casa térrea três quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e depósito.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

4598
Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

460f
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4618
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

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 128.895/D

4628
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4638
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

46
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

4658
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO QUINTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

4668

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA CONSTRUÇÃO ERGUIDA SOBRE O TERRENO DO IMÓVEL
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

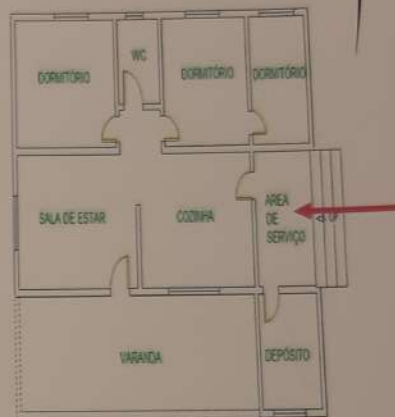
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex.

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4688

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Telha de barro;

PORTA: Metal;

JANELA: Veneziana com vidros.

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



VISTA DO DEPÓSITO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4698
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Metal;

JANELA: Veneziana com vidros.

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



VISTA DA COZINHA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4708
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex.

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



VISTA DO CORREDOR QUE DÁ ACESSO AOS DORMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Veneziana com vidros.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

442

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Veneziana com vidros.

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

4438

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica;
- PAREDES: Azulejos até meio da parede;
- TETO: Massa fina com pintura látex;
- PORTA: Madeira;
- JANELA: Veneziana com vidros.

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



VISTA DO BANHEIRO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Veneziana com vidros.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

479
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica;
- PAREDES: Massa fina com pintura látex;
- TETO: Massa fina com pintura látex;
- PORTA: Madeira;
- JANELA: Veneziana com vidros.

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



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4768
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Telha de Barro.

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



VISTA DA VARANDA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4778
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18



VISTA DA ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

4788

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19



VISTA DA ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20



VISTA DA ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4808
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21



VISTA DA ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

LB18

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



VISTA DA ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4828

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23



VISTA DA ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

HOOK

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



VISTA DA ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1898

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.

O 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:

$$VT = AT \times Vu$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

4908

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote de áreas. (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{ml}	Prof. Máxima P _{ma}	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas C _s	Coef. de área C _a			
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	-	-	2000	2800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	-	1,10	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500	1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m ² até um limite superior indefinido.
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	1,05	-	2500	-	-

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquinas					Área	
	Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	Expoente do Fator Frente "r"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C_e	C_s	Área de referência a do Lote de áreas (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Área	Observações	
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

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".

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

494

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10 %	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	0,90
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

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.

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

3.2 - BENFEITORIAS:

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

O 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 R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

LASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO		ACIMA	3,49			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL		GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960
	2.1.2 - SIMPLES		S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
	2.1.3 - MÉDIO		S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
	2.1.4 - SUPERIOR		S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - FINO		2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	ACIMA	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		ACIMA	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

509

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoleto 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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
s) Novo	
t) Entre novo e regular	0,00
u) Regular	0,32
v) Entre regular e reparos simples	2,52
w) Reparos simples	8,09
x) Entre reparos simples e importantes	18,10
y) Reparos importantes	33,20
z) Entre reparos importantes e sem valor	52,60
aa) Sem valor	75,20
	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 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc \dots\dots\dots \text{sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1. - 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 venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

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

$$qmf = R\$ 21,62/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 21,62/m² (vinte e um reais e sessenta e dois centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CABREUVA - SP - 2011
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2011
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Pral
 COMP.: REF.: 106 BAIRRO : Jacaré NÚMERO : N/A
 CEP : UF : SP CIDADE : CABREUVA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 23.632,00 TESTADA - (cf) m 95,00 PROF. EQUIV. (Pe): 248,76
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,654 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,571 CUSTO BASE (RS): 951,83
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS): 53.316,85 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 450.000,00
 IMOBILIÁRIA : Arruda & Filhos
 CONTATO : Sr. Rivaldo TELEFONE : (11)4529-3136
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 14,88
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 14,88
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: CABREUVA - SP - 2011
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/06/2011
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: N/
 COMP.: REF.: 66 BAIRRO: Jacaré NÚMERO: 8/
 CEP: UF: SP CIDADE: CABREUVA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.200,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c-regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL: 12 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,902 CUSTO BASE (RS): 951,83
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 255.762,24 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 320.000,00
 IMOBILIÁRIA: Arruda & Filhos
 CONTATO: Sr. Rivaldo TELEFONE: (11)4529-3136
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 26,86
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 26,86
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

5088

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: CABREUVA - SP - 2011

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2011

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: N/I

COMP.: REF.: 320

CEP:

BAIRRO: Pinhal

UF: SP

NÚMERO: N/I

CIDADE: CABREUVA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 18.000,00

TESTADA - (cf) m

120,00

PROF. EQUIV. (Fe): 150,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL: 35 anos

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (RS): 951,83

VALOR CALCULADO (RS): 65.928,98

VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 350.000,00

IMOBILIÁRIA:

Vieria Negócios Imobiliários

CONTATO:

Sr. Vieira

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)4492-5168

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13,84
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 13,84
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVAUANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

5099

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 4 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: CABREUVA - SP - 2011

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2011

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: N/I

COMP.: Ref.: 510

CEP:

BAIRRO: Pinhal

UF: SP

NÚMERO: N/I

CIDADE: CABREUVA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 10.140,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (ct) m

FORMATO: Regular

100,00

PROF. EQUIV. (Pe):

ESQUINA: N50

101,40

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa simples

COEF. PADRÃO: 0,757

VAGAS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA:

CONSERVAÇÃO: c - regular

PAVIMENTOS: 0

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,791

CUSTO BASE (R\$): 951,83

283,10 M²

NATUREZA: Oferta

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00

Vieira Negócios Imobiliários

Sr. Vieira

TELEFONE: (11)4492-5188

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: CABREUVA - SP - 2011
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/05/2011
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: N/I
 COMP.: Rel.: 512 BARRO: Guacul NÚMERO: N/I
 CEP: BF: SP CIDADE: CABREUVA - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 11.500,00 TESTADA - (ct) m: 150,00 PROF. EQUIV. (Pe): 78,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 400,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (*) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,860 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,487 CUSTO BASE (RS): 951,83
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 224.944,08 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 550.000,00
 IMOBILIÁRIA: Veira Negócios Imobiliários
 CONTATO: Sr. Veira TELEFONE: (11)4492-5168
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 23,48
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 23,48
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

518

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: CABREUVA - SP - 2011
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/05/2011
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: N/I
 COMP.: REF.: PROXIMO AO SPA BAIRRO: Pinhal
 CEP: UF: SP NÚMERO: N/I
 CIDADE: CABREUVA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 10.000,00 TESTADA - (ct) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: a - regular
 COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (RS): 951,83
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 198.003,10 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 500.000,00
 IMOBILIÁRIA: Cabreuva imóveis
 CONTATO: Sr. Nilton TELEFONE: (11)4528-4594
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 25,20
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 25,20
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

5128

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: CABREUVA - SP - 2011
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2011
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Via do Jamim
COMP.: Quadra F BAIRRO: Pinhal NÚMERO: N/A
CEP: UF: SP CIDADE: CABREUVA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 28.000,00 TESTADA - (ct) m: 140,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 380,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 0,860 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,761 CUSTO BASE (R\$): 951,83
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 236.715,17 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 980.000,00
IMOBILIÁRIA: Corretor
CONTATO: Sr. Reinaldo TELEFONE: (11)9900-5076
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 23,05
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 23,05
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

5138

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Cabreúva - Estrada Municipal, 332

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,50

DATA: 18/08/2011

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input type="checkbox"/> Testada	90,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Estrada do Pícal, N/I	14,88	14,88	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	N/I, B/I	26,86	26,86	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	N/I, N/I	13,84	13,84	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	N/I, N/I	24,03	24,03	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	N/I, N/I	23,48	23,48	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	N/I, N/I	25,20	25,20	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Via do Jasmim, N/I	23,05	23,05	1,0000	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	14,88	21,62
2	26,86	21,62
3	13,84	21,62
4	24,03	21,62
5	23,48	21,62
6	25,20	21,62
7	23,05	21,62

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 21,62
Desvio Padrão: 5,13
- 30%: 15,13
+ 30%: 28,11
Coeficiente de Variação: 23,7100

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 21,62
Desvio Padrão: 5,13
- 30%: 15,13
+ 30%: 28,11
Coeficiente de Variação: 23,7100

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú
Modalidade: Venda
Data: 18/08/2011
Local: Rua Luiz Xavier de Souza, 332 - Cabreúva
Cliente: Eng. Walmir Modotti
Área m²: 28.196,50
MÉDIA SANEADA (R\$): 21,62

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0000
Profundidade: 0,0000
Frentes Múltiplas: 0,0000
Fator Área: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 18,83
INTERVALO MÁXIMO: 24,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 18,83
INTERVALO MÁXIMO: 24,41

GRAU DE PRECISÃO

III

4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado

$A_t = 28.196,50 \text{ m}^2$

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 21,62/m²

$F_p = 90,00 \text{ m}$

$P_e = 313,29 \text{ m}$

$F_r = 10,00 \text{ m}$ (testada de referência)

$P_{min} = 25,00 \text{ m}$ (profundidade mínima)

$P_{max} = 40,00 \text{ m}$ (profundidade máxima)

Expoente do fator frente "f" = 0,20

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50

Área de referência = 250,00 m²

Área Mínima = 200,00 m²

Área Máxima = 500,00 m²

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos referenciados fatores utilizados são mostrados a seguir.

Fator Testada: 1,00000

Fator de Profundidade: 1,00000

Fator de Área: 1,00000

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00000

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT = R\$ 21,62 /m^2 \times 28.196,50 m^2 \times (1,00000 + 1,00000 + 1,00000 + 1,00000 - 3,00)$$

$$\underline{VT = R\$ 609.608,33}$$

(Seiscentos e nove mil, seiscentos a oito reais e trinta e três centavos.)

514g

4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 0,7668 x R8-N

$$Vu = 0,7668 \times R\$ 951,83/m^2 = R\$ 729,83/m^2$$

Área Construída: 162,00 m²

Idade Estimada: 35 anos

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

SB8

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 162,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 729,83/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 35 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos

importantes;

$K = 0,287.$

Substituindo e calculando, vem:

$VB = 162,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 729,83/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,287 \times (1 - 0,20))$

$VB = \text{R\$ } 50.792,73$

(Cinquenta mil, setecentos e noventa e dois reais e setenta e três centavos.)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

598

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 609.608,33 + R\$ 50.792,73$$

$$VI = R\$ 660.401,06$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 660.000,00}$$

(Seiscentos e sessenta mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

S209

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida pela TIVOLI COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., em face de VERTEX MARKET COMERCIAL E EXPORTADORA LTDA. E OUTRA(S), em curso na 4a. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS N° 002.01.049420-37.2001.8.26.002, são de:

VALOR DO IMÓVEL A:

Rua Muniz de Souza, n° 914, Apto. n° 22, 2° Andar, Edifício Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 60.554, do 16° CRI de São Paulo:

R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

Setembro / 2.011

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

5218

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL B:

Rua Muniz de Souza, nº 914, Vaga de Garagem, Subsolo do Edifício
Conde de Ipanema, Aclimação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 58.679, do 16º CRI de São Paulo:

R\$ 33.000,00

(Trinta e três mil reais)

Setembro / 2011

VALOR DO IMÓVEL C:

Rua Critios, nº 147, Apto. nº 192, 19º Andar, Edifício Beverly Hills,
Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
78.004, do 16º CRI de São Paulo

R\$ 532.000,00

(Quinhentos e trinta e dois mil reais)

Setembro / 2011

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

578

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL D:

Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem no Subsolo do Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.005, do 16º CRI de São Paulo

R\$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Setembro / 2011

VALOR DO IMÓVEL E:

Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem no Subsolo do Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.006, do 16º CRI de São Paulo

R\$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Setembro / 2011

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

528

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL F:

Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem no Subsolo do Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.007, do 16º CRI de São Paulo

R\$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Setembro / 2011

VALOR DO IMÓVEL G:

Rua Critios, nº 147, Vaga de Garagem no Subsolo do Edifício Beverly Hills, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 78.008, do 16º CRI de São Paulo

R\$ 40.000,00

(Quarenta mil reais)

Setembro / 2011

VALOR DO IMÓVEL H:

Rua Luiz Xavier de Souza, nº 332, Bairro do Cai, Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 43.900, do 1º CRI de Itu.

R\$ 660.000,00

(Seiscentos e sessenta mil reais)

Setembro / 2011

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

5248

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 149 (cento e quarenta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Setembro de 2.011.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D