

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA - COMARCA DA CAPITAL  
- SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0017069-78.2010.8.26.0007 (1520/2010)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por JULIETA DELLA LÍBERA RICCI, em face de VANDERLEI PEDROZO DE MORAES e MARIA TEREZINHA DE MORAES, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Rua Sandoval Meirelles, nº 15, Jardim Iguatemi, nesta Capital.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

FORO REG VII ITAQUERA

10 OUT 2014



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

232  
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 36.567, no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Sandoval Meirelles, nº 15, Jardim Iguatemi, São Paulo.

R\$ 410.000,00

(quatrocentos e dez mil reais)

OUTUBRO / 2014

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1988

28  
d

Avaliações e Perícias de Engenharia

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por JULIETA DELLA LÍBERA RICCI, em face de VANDERLEI PEDROZO DE MORAES e MARIA TEREZINHA DE MORAES:

Um terreno situado na Rua Sandoval Meirelles, antiga Rua Estrela do Sul, lote nº 15 da quadra 14, com a área de 284,60 m<sup>2</sup>, do loteamento denominado Jardim Iguatemi, Distrito de Guaianases, medindo 10,06 metros de frente em curva, 22,31 metros do lado direito de quem da frente olha o terreno, 25,23 metros do lado esquerdo, e 14,51 metros nos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Sandoval Meirelles, antiga Rua Estrela do Sul, do lado direito com o lote nº 14, do lado esquerdo com o lote 16, e nos fundos com os lotes nºs 35 e 36, matriculado sob nº 36.567, no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário foi recebido pelo Sr. Rafael, que informou que o Sr. Luciano Moraes não autorizou as vistorias internas.

Ficando prejudicada a vistoria interna, e tendo em vista o esgotamento do prazo para cumprir a R. Determinação, a avaliação



Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Mo  
φ

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

## 2.1 - LOCAL

### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Sandoval Meirelles, nº 15, Jardim Iguatemi, nesta Capital.

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

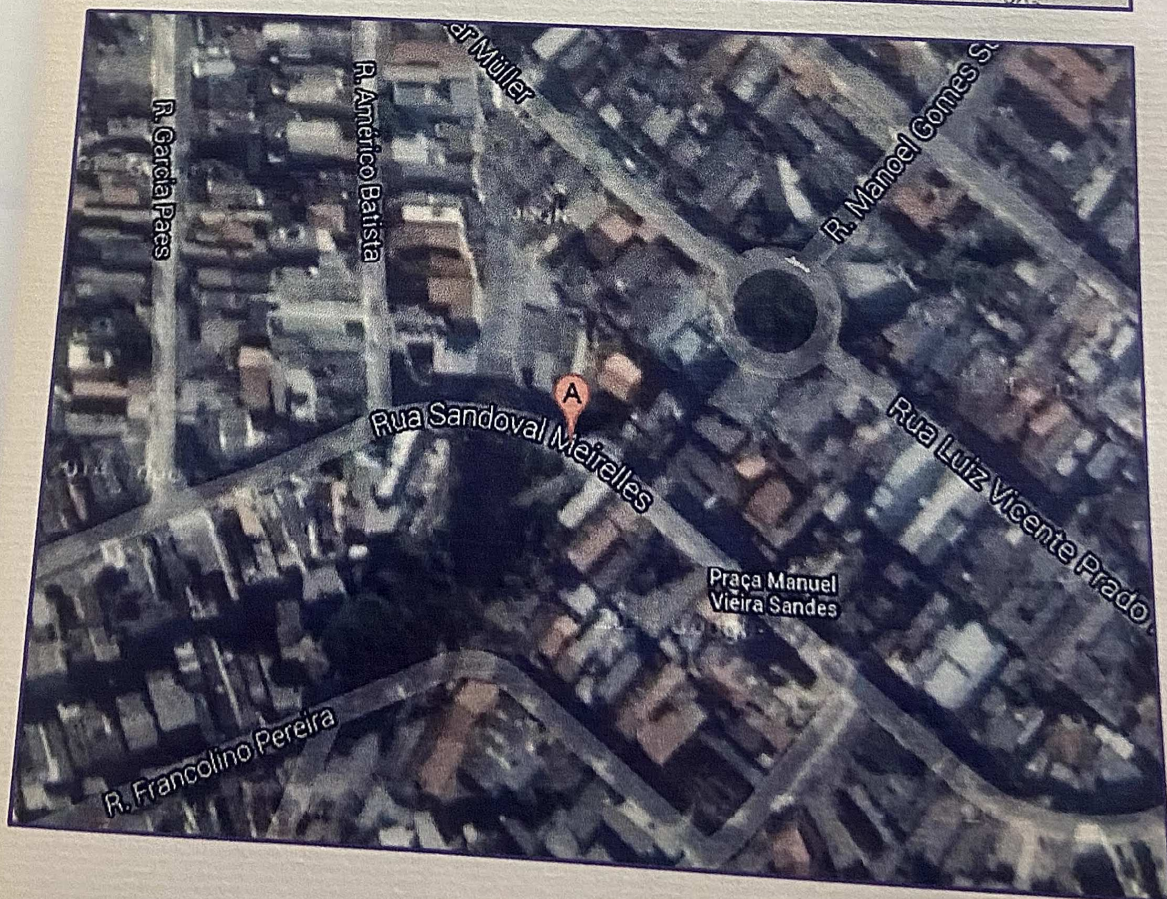
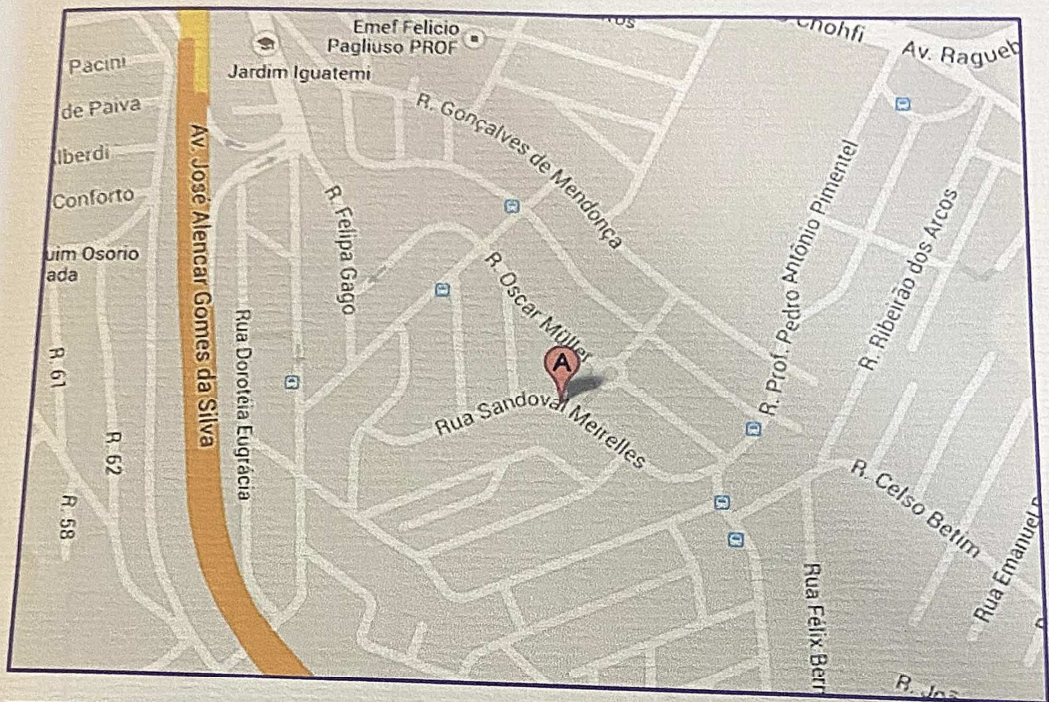


Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



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



Walmir Pereira Modotti

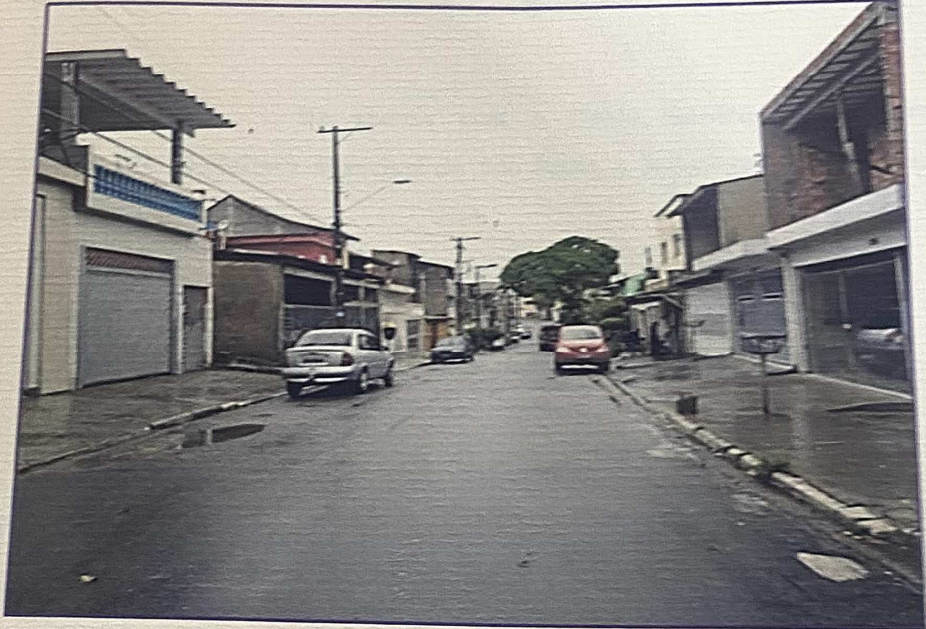
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA SANDOVAL MEIRELLES,  
NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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



Valmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

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, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Sandoval Meirelles, nº 15:

ZONA: .....	ZM-1/02
SETOR: .....	194
QUADRA: .....	168
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: .....	194.168.0015-4
ÍNDICE FISCAL: .....	R\$ 45,00 / 2010

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

July  
9

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	: 194.168.0015-4
Local do Imóvel	: R SANDOVAL MEIRELLES 15, QD 14 LT 15
Cep	: 08380-240
Codlog	: 22423-5
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 285
Testada	: 10,06
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 94
Ano da Construção	: 1979
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 30.451,00
Data de Emissão	: 22/02/2011

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.

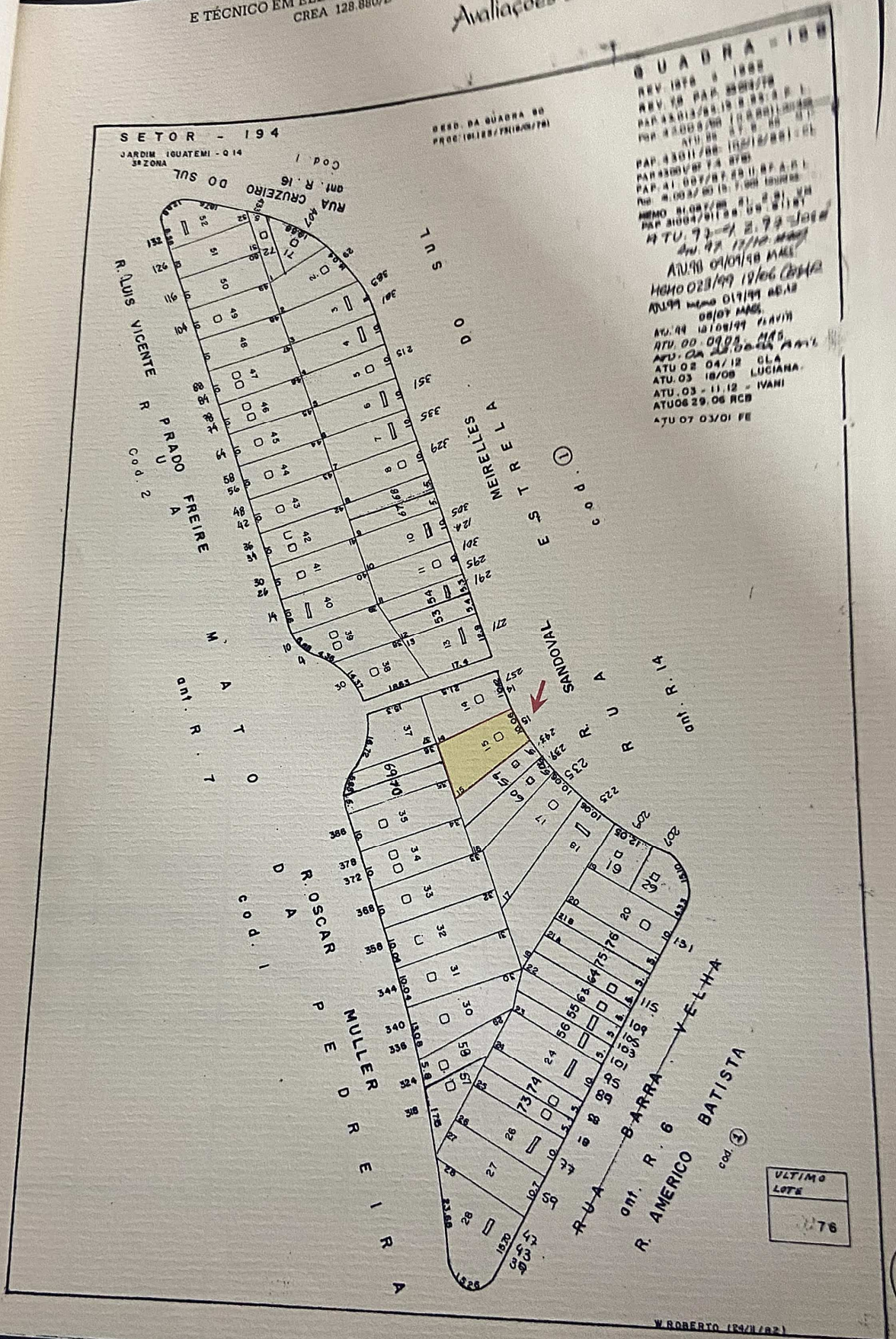
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Planilhas de Engenharia





WPM  
Q

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

### 2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a "ZM-1/02", Zona Mista de densidades demográfica e construtiva baixas.



*Handwritten signature/initials*

Avaliações e Perícias de Engenharia

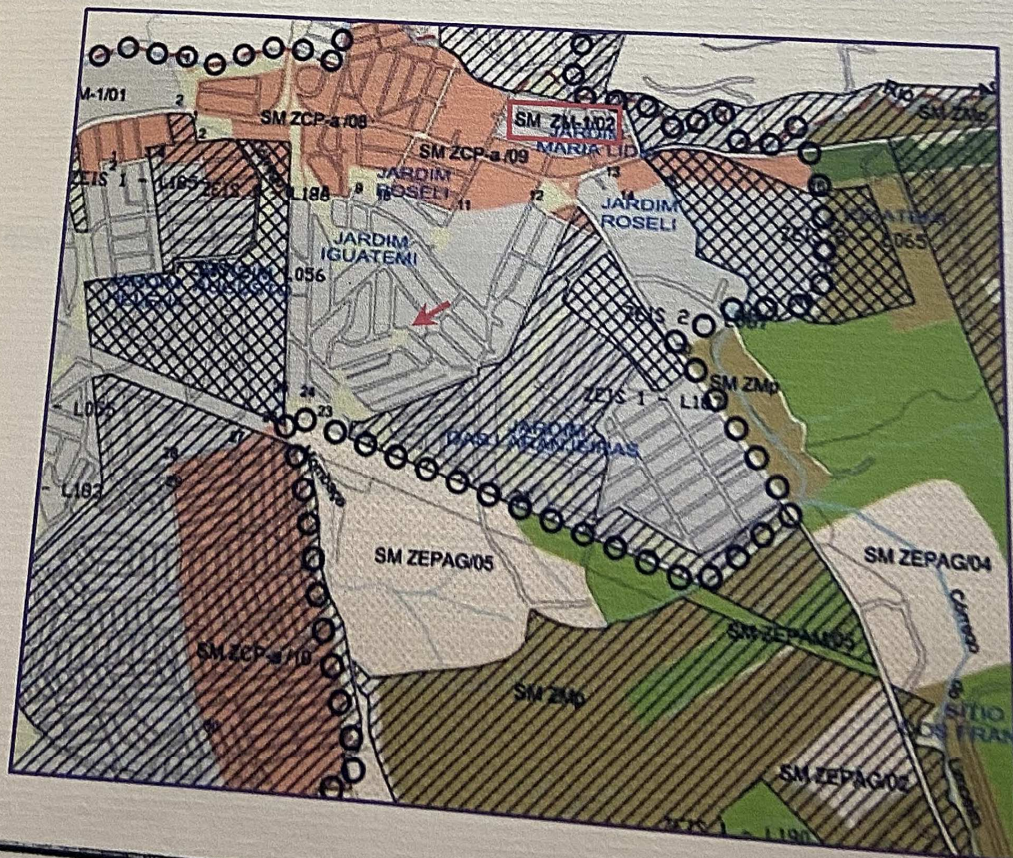
A Zona Mista de baixa densidade (ZM-1) admite construções de até 1 vez a área do lote.

Piano Regional Estratégico da Subprefeitura de São Mateus - PRE-SM  
Quadro 04 do Livro XXX - Anexo à Lei nº 11.885, de 25 de agosto de 2004  
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

Folha 12

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					REQUISITOS MÍNIMOS (m)					
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	LATERAIS			PÓSICOS	
											ALTEZA DA EDIFICAÇÃO MÍNIMA (m)	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 8,00m	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 8,00m	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 8,00m	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 8,00m
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI-01	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)	NÃO EXIGIDO	(c) (d)	
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1 (01 a 04)	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	1,5 m de um lado	(c) (d)	5 m	(c) (d)	
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-2	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM-3 (01 a 03)	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25 m (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP - 01 a ZCP - 03	0,20	1,00	2,50	0,30	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCP - 04 a ZCP - 06			1,00 (e)											
	ZCP - 07 a ZCP - 09			1,00											
	ZCP - 10 a ZCP - 12			2,00											
ZCP - 13 a ZCP - 15	2,5 (m)														
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM 01 a ZEPAM 12 (j)	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo			estudo de cada caso pelo Executivo					
ZONA ESPECIAL DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA E EXTRAÇÃO MINERAL	ZEPAG 01 a ZEPAG 08	(e)	0,20	0,20	0,20	0,70	estudo de cada caso pelo Executivo			estudo de cada caso pelo Executivo					
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC 01	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução do tombamento quando houver.													

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





### 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

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

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Avenida Ragueb Chohfi e logradouros circunvizinhos.

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

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular.
Frente: 10,06 m;
Profundidade equivalente: 28,29 m;
Área: 284,60 m <sup>2</sup> .



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

249  
φ

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa assobradada, com características de uso residencial, área total construída de 94,00 m<sup>2</sup>, e idade física de 35 anos, podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006".

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

#### 1.2.4 - Casa Padrão Simples

*Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser germinadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente composta de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo.*

*Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.*

*Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada ou telhas fibrocimento ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.*



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

*Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.*

*Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço e reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.*

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

*Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.*

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

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

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

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

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

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



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

25/1  
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04

RUA SANDOVAL MEIRELLES, Nº 15



FACHADA.



Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

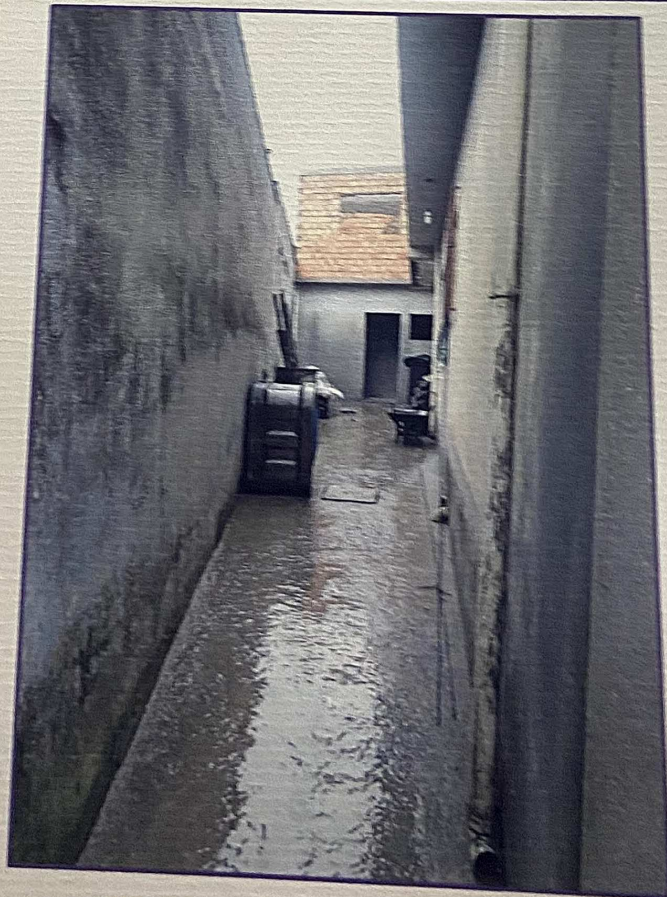
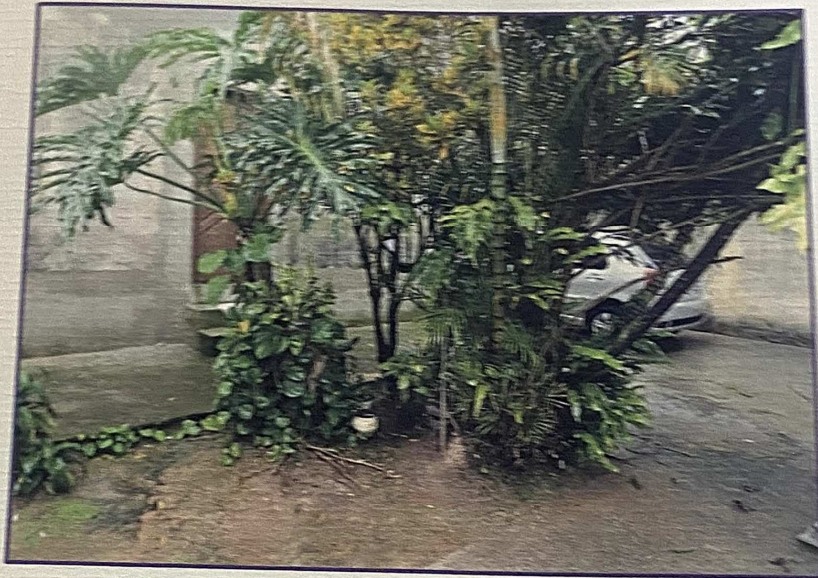
32 anos  
Desde 1985

257

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05/06

RUA SANDOVAL MEIRELLES, Nº 15



RECUOS FRONTAL E LATERAL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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



254  
d

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**TABELAS - Retorno dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital**

**Tabela 1 - Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Coef. de Área	Intervalo recomendados de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>máx</sub>	Exponen. do Fator Frente "F"	Exponen. do Fator Profundidade "P"	Múltiplas frentes ou escarpas C <sub>a</sub>	Área de referência característico de áreas (m <sup>2</sup> )			
<b>1ª Zona</b> 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.
<b>2ª Zona</b> Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,30	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.
<b>3ª Zona</b> Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
<b>4ª Zona</b> Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo					Aplica-se item 10.3.3	2000	1000 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da escarpa ou frentes múltiplas.
<b>5ª Zona</b> Incorporação e Padrão Médio	14	Mínimo				Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	(1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia de um nível superior imediato.
<b>6ª Zona</b> Incorporação e Padrão Alto	18	Mínimo					Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)	

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**Tabela 2 - Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Coef. de Área	Intervalo recomendados de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>máx</sub>	Exponen. do Fator Frente "F"	Exponen. do Fator Profundidade "P"	Múltiplas frentes ou escarpas C <sub>a</sub>	Área de referência característico de áreas (m <sup>2</sup> )			
<b>7ª Zona</b> Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	
<b>8ª Zona</b> Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	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 escarpa ou frentes múltiplas.
<b>9ª Zona</b> Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
<b>10ª Zona</b> 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	8.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor líquido e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
<b>11ª Zona</b> Garagem	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	

Em outros parâmetros os parâmetros acima devem ser adaptados.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

25%

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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



257  
d

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA: 128.899/D

32 anos  
Desde 1982

259  
Q

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$Vu = R\$ 1.191,30/m^2$$

(um mil, cento e noventa e um reais e trinta centavos por m<sup>2</sup>)



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1955

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### A) Valores unitários:

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



Handwritten initials: WPM

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,680	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,800	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,480
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
	2.2- GALPÃO	2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69					
	3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
			3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
			3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

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

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

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



Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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



ir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

263  
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 feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico;



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

265  
Q

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.889/D

32 anos

Desde 1982

Avaliações e Perícias de Engenharia

#### IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

##### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 284,60 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.191,30/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 284,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.191,30/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 339.043,98$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 339.000,00$$

(trezentos e trinta e nove mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.191,30/m<sup>2</sup> (um mil, cento e noventa e um reais e trinta centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013  
SETOR: 194 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2014  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Ragueb Chohfi NÚMERO: 5H  
COMP.: BAIRRO: Jardim Iguatemi 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) m<sup>2</sup>: 400,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Fe): 40,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 460.000,00  
IMOBILIÁRIA: Click Imóveis  
CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-27412001

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	1.035,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	1.306,08
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.2619
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0011
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,26 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/9/2014  
SETOR: 194 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Abner Ribeiro Borges NÚMERO: SN  
COMP.: BARRO: Jardim Iguatemi 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: 125,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Fe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 110,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 38 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,581 CUSTO BASE (R\$): 1.167,46  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 78.790,66 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00

MOBILIÁRIA: Gouveia Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-27317900

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 953,67
		HOMOGENEIZAÇÃO: 953,67
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0012



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013  
SETOR: 194 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/9/2014  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alfredo Munhoz  
COMP.: BARRIO: Jardim Iguaterri NÚMERO: SN  
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) m<sup>2</sup>: 315,28 TESTADA - (Cf) m 10,94 PROF. EQUIV. (Pe): 28,82  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 98,00 m<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.167,46  
VAGAS: 5 PAVIMENTOS: 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 59.684,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA: Gouveia Imóveis

CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-27317900

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 609,98
TESTADA CI:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 886,46
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.4533
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0023
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ff:		



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

219  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013  FECHADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2014  
SETOR: 194 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,50 CARTE GEODÉICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Barros Penteado NÚMERO: 501  
COMPL: BARRIO: Jardim Iguaçu CIDADE: SÃO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 250,00 TESTADA - (E) m: 10,00 FREQ. EQUÍV. (F<sub>e</sub>): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 265.000,00  
MOBILIÁRIA: Partes Imóveis  
CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-38848500

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	934,00
TESTADA CI:	0,00 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	1.095,86
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:	1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.001,2
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL B5:	0,00	
ÁREA Ca:	0,15 FT ADICIONAL B6:	0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	0,00		



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

SETOR: 194 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/09/2014  
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Riva Batista Bonio

COMP.: BARRIO: Jardim Iguatemi  
CEP: UF: SP

NÚMERO: 32  
CIDADE: SAO PAULO - 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<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 125,00 TESTADA - (C<sub>t</sub>) m 5,00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos mais de 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 130,00 m<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.167,46  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 111.547,16 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 215.000,00

MOBILIÁRIA: Bonifácio Imóveis

CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-25592520

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F <sub>loc</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 655,62
TESTADA C <sub>t</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 936,60
PROFUNDIDADE C <sub>p</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.428,6
FRENTES MÚLTIPLAS C <sub>e</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0025
CONSISTÊNCIA F <sub>c</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA C <sub>a</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F <sub>t</sub> :	0,43	



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.860/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013  
SETOR: 194 QUADRA:

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2014  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Confederação dos Tamoios

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRIO: Jardim Iguatemi

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<sub>T</sub>) m<sup>2</sup>: 256,00 TESTADA - (C<sub>T</sub>) m 7,00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 36,57  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 180,00 m<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 38 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,581 CUSTO BASE (R\$): 1.167,46  
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 128.930,17 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 410.000,00

MOBILIÁRIA: Piffer Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-22942333

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	937,77
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	1.082,34
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.154,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.001,3
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,15 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

243  
d

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013  FIZEADO DATA DA PESQUISA: 29/9/2014  
SERDE: 794 GRADUA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CRIVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Domíngos Eugênia NÚMERO: 58  
CAMP: BARRIO: Jardim Iguaçu CIDADE: SÃO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 125,00 TESTADA (T) m 5,00 FIDE. EQUIL. (Fe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 120.000,00

MOBILIÁRIA: Iguaçu Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-27352000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 864,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 864,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0014
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



Eng. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/9/2014

SETOR: 194

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Garcia Paes

NÚMERO: SN

COMP:

BAIRRO: Jardim Iguatemi

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) m<sup>2</sup>: 165,00

TESTADA - (ct) m

7,00

PROF. EQUIV. (Pe): 23,57

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 100,00 m<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056

IDADE REAL: 30

anos

COEF. DE DEPRECIÇÃO (D):

0,655

CUSTO BASE (R\$): 1.167,46

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 80.750,87

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 260.000,00

MOBILIÁRIA: Estrutura Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-29196000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 928,78
TESTADA CI: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 981,81
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0571
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0013
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,06	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

275  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013

SETOR: 194

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/9/2014

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Giovanni Pacini

COMP.:

BAIRRO: Jardim Iguatemi

NÚMERO: SN

CEP:

UF: SP

CIDADE: SÃO 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) m<sup>2</sup>: 125,00

TESTADA - (Ct) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 m<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056

IDADE REAL: 30

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%):

0,655

CUSTO BASE (R\$): 1.167,46

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 121.126,31

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA: Gouveia Imóveis

CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-27317900

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.046,99
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.046,99
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0011
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/01/2014

SETOR: 194

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rva Gonçalves de Mendonça

NÚMERO: SN

COMP:

BARRIO: Jardim Iguatemi

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 (At) m<sup>2</sup>: 250,00   TESTADA - (t) m: 10,00   PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta   FORMATO: Regular   ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA: 4,00 m<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056

IDADE REAL: 28

anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (D):

0,672

CUSTO BASE (CB):

1.167,46

VAGAS: 10

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (RS):

34.795,61

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 285.000,00

IMOBILIÁRIA:

Gouveias Imóveis

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-27317900

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 922,82
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.080,04
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0013
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,15	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

277  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013			
SETOR: 194	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/9/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Oscar Muller			
COMP:	BARRO: Jardim Iguatemi	NÚMERO: SN	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (Ct) m: 10,00	PROF. EQUV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00		
IMOBILIÁRIA: Iguatemi Imóveis			
CONTATO: Corretor			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-27352000		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,15	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.033,83
		VARIAÇÃO:	1.148,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0013



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

278  
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

**DADOS DA FICHA** 12 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013  
SETOR: 194 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/9/2014  
CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
ENDEREÇO: Rua Professor Santiago Dantas  
COMP.: BARRIO: Jardim Iguatemi NÚMERO: SN  
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 (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 150,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos mais de 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**  
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 140,00 m<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 36 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (%): 0,600 CUSTO BASE (R\$): 1.167,46  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 103.558,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 215.000,00  
MOBILIÁRIA: Adven Imóveis  
CONTATO: Corretor  
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-27219292

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 599,61
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 878,85
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.465,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.002,7
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

279  
Φ

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Sandoval Meirelles

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 29/9/2014

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	D	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	45,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,06
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Ragueb Chohif, SN	1.035,00	1.306,08	1,2619	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Abner Ribeiro borges, SN	953,67	953,67	1,0000	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Alfredo Munhoz, SN	609,98	886,46	1,4533	1,0023
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Barros Penteado, SN	954,00	1.095,86	1,1487	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Batista Bono, 32	655,62	936,60	1,4286	1,0025
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Confederação dos Tamoiós, SN	937,77	1.082,34	1,1542	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Dorotéia Egrácia, SN	864,00	864,00	1,0000	1,0014
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Garcia Paes, SN	928,78	981,81	1,0571	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Giovanni Pacini, SN	1.046,99	1.046,99	1,0000	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Gonçalves de Mendonça, SN	922,82	1.060,04	1,1487	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Oscar Muller, SN	900,00	1.033,83	1,1487	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Professor Santiago Dantas, SN	599,61	878,85	1,4657	1,0027



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

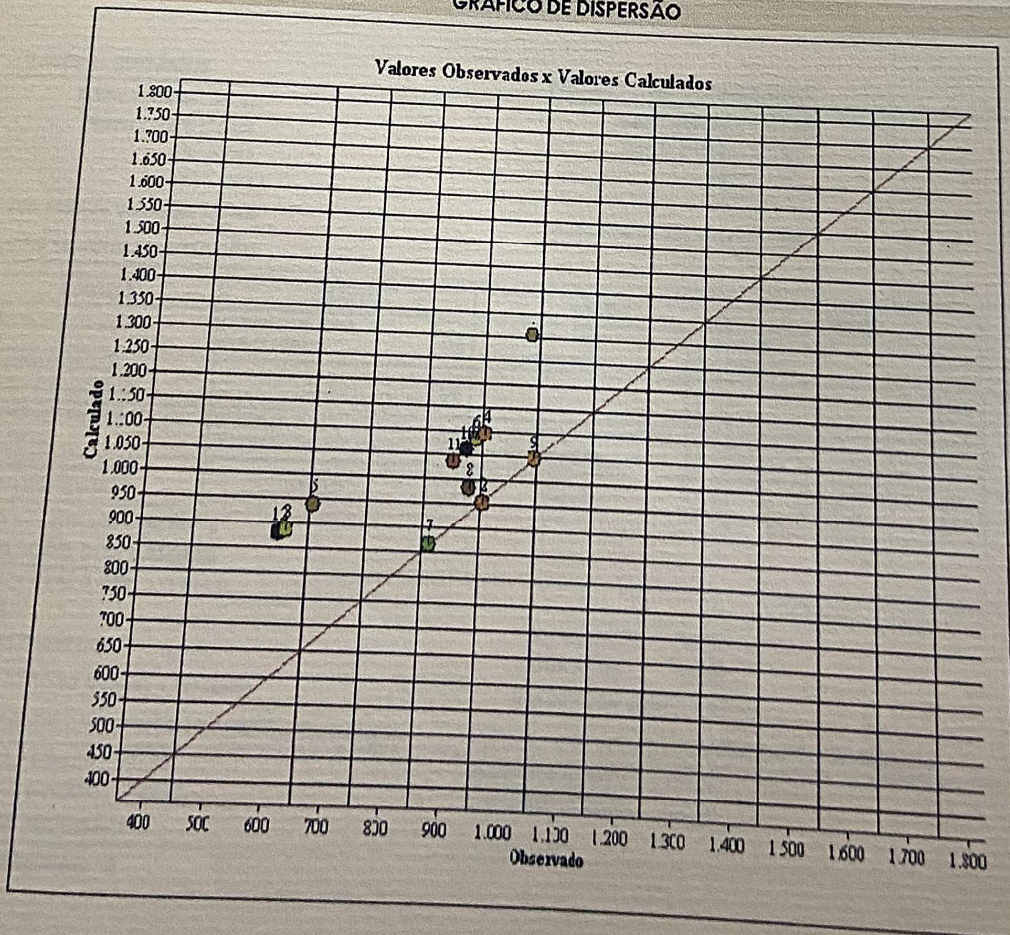
2809

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.035,00	1.306,08
2	953,67	953,67
3	609,98	896,46
4	954,00	1.095,86
5	655,62	936,60
6	937,77	1.082,34
7	864,00	864,00
8	928,78	981,81
9	1.046,99	1.046,99
10	922,82	1.060,04
11	900,00	1.033,83
12	599,61	878,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1988

281  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Sandoval Meirelles 15 Jardim Iguatemi SAO PAULO - SP Data: 29/9/2014  
Cliente: Avaliação Modalidade: Venda  
Área m²: 284,60 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 867,35  
Desvio Padrão: 156,95  
- 30%: 607,15  
+ 30%: 1.127,56

Coefficiente de Variação: 18,1000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.010,55  
Desvio Padrão: 123,52  
- 30%: 707,38  
+ 30%: 1.313,71

Coefficiente de Variação: 12,2200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Características do imóvel avaliado	Com pista quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Com pista quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	6	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referidas as características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as características dos dados referidos a fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e peso conj. de fatores	0,20 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.010,55

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.191,30000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1500

VALOR TOTAL (R\$): 339.043,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 961,95

INTERVALO MÁXIMO: 1.059,15

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.129,61

INTERVALO MÁXIMO: 1.252,99



Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.167,46/m^2 = R\$ 1.232,84/m^2$

Área Construída: 94,00 m<sup>2</sup>

Idade: 35 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 94,00 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 1.232,84/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

I<sub>r</sub> = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,512.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

283  
d

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 94,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.232,84/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 70.644,69$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 71.000,00$$

(setenta e um mil reais)

#### 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 339.000,00 + R\$ 71.000,00$$

$$VI = R\$ 410.000,00$$

Ou, em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 410.000,00**

(quatrocentos e dez mil reais)

Válido para outubro de 2.014.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por JULIETA DELLA LÍBERA RICCI, em face de VANDERLEI PEDROZO DE MORAES e MARIA TEREZINHA DE MORAES, corresponde a:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matriculado sob nº 36.567, no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.  
Rua Sandoval Meirelles, nº 15, Jardim Iguatemi, São Paulo.

R\$ 410.000,00

(quatrocentos e dez mil reais)

OUTUBRO / 2014



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

285  
P

Voto  
Exepte  
Advogado  
Execção  
Execuda  
Distribuição

2010/001520  
Auxiliar

Em \_\_\_\_\_  
alho neste Or  
que seguem  
Em \_\_\_\_\_

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 49 (quarenta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D