

704

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

19/05/2012
11 15:17
0...03...12
Data

SS
C

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
10.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP.**

AUTOS N.º 224.01.2011.070820 - 7 (1.893 / 2.011)

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extralda da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em curso na **4.ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, Autos de n.º **583.00.2009.207583 - 2 (2.393/2.009)**, requerida por **JARI CELULOSE PAPEL EMBAÇAGEM S/A**, em face de **JOSÉ LUIZ SAN MARTIN EXELPE**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório, conforme demonstrativo a seguir.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 17 de Maio de 2012

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D.

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

IMÓVEL I

Matricula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Valor do Imóvel = R\$ 1.180.000,00 - Maio/2.012
(UM MILHÃO, CENTO E OITENTA MIL REAIS)

- FOTO DE N.º 01 -



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL II

Matrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Valor do Imóvel = R\$ 425.000,00 - Maio/2.012
(QUATROCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

- FOTO DE N.º 02 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel/Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

805
2/1/12

Doc 06

DOC 04

DOC 03

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL III

Matrícula de n.º 49.055 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Valor do Imóvel = R\$ 2.460.000,00 - Maio/2.012
(DOIS MILHOES, QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

- FOTO DE N.º 03 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL IV

Matricula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Avenida Timóteo Pentzado, n.º 3.500,

Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Valor do Imóvel = R\$ 1.300.000,00 - Maio/2.012

(UM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS)

- FOTO DE N.º 04 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

800
59
©

Doc 06

Doc 04

Doc 03

2009-207583
2009-207583

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA extraída da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 4.ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, COMARCA DE SÃO PAULO - SP, Autos de n.º 583.00.2009.207583 - 2 (2.393/2.009), requerida por JARI CELULOSE PAPEL EMBACAGEM S/A, em face de JOSÉ LUIZ SA MARTIN EXELPE, Autos de n.º 224.01.2011.070820 - 7 (1.893 / 2.011) em curso na 10.ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - SP.

O presente LAUDO tem por escopo determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

Matrícula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Matrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Matrícula de n.º 49.055 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Matrícula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo nomeado como Perito Oficial do MM. Juízo, o Signatário deste.

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



Rua Ta

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2. VISTORIA (IMÓVEIS I e II):

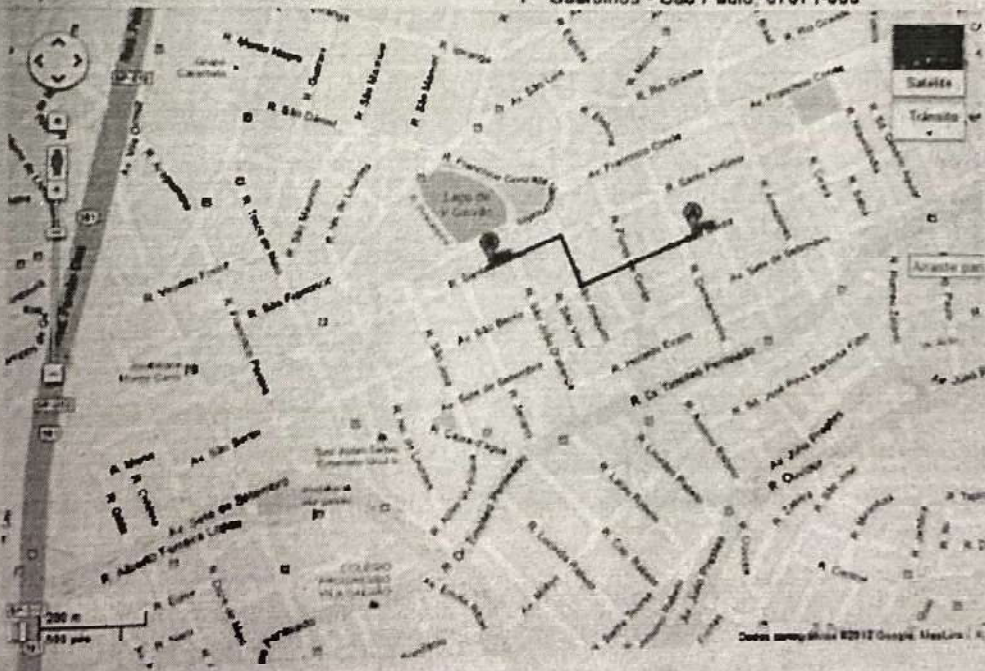
2.1. DO LOCAL:

2.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Os imóveis, objeto da lide, situam-se na Rua São Bento, n.º 701 e Rua Santo Antônio, n.º 1.166, Vila Galvão, Guarulhos - SP, distante aproximadamente 500 metros, conforme ilustra a reprodução à seguir:

Av. São Bento, 701 - Vila Galvão
Guarulhos - São Paulo, 07070-000

R. Santo Antônio, 1166 - Vila Galvão
Guarulhos - São Paulo, 07071-000



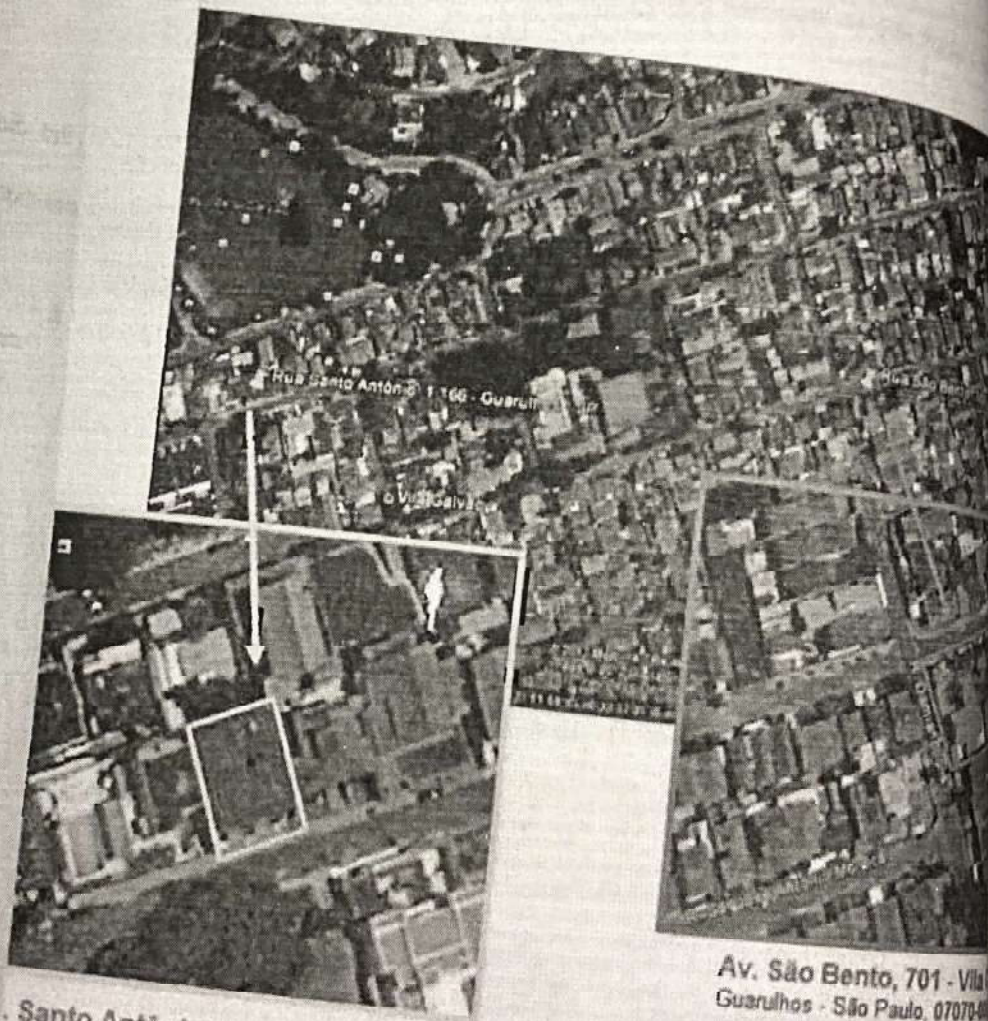
Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
modotti@net.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2. VISTA AÉREA



Rua Santo Antônio, 1166 - Vila Galvão
Guarulhos - São Paulo, 07071-000

Av. São Bento, 701 - Vila Galvão
Guarulhos - São Paulo, 07070-000

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.800/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3. SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel possui a seguinte situação:

Matrícula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701,

Vila Galvão, Guarulhos - SP.

SETOR:	083
QUADRA:	044
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	083.32.69.0034.00.000
VALOR VENAL DO TERRENO:	R\$ 432.179,96
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 168.530,45
VALOR VENAL DO IMÓVEL:	R\$ 800.710,41

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

708

13/01/08

Doc 06

DOC 04

DOC 03

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

12
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

VIA SACADO

11
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DE GUARULHOS

Inscrição Cadastral: 083.32.69.0017.00.000

Reg. Cadast. 1

Ampla: 08-04-1994

Proprietário: PAULO ROBERTO MISSI

Local do Imóvel: AVENIDA BENTO SAO

Utilização: Somente Residencial

Soma Testada: 16,60

Complemento: P.08 A 10

Quadra: 44

CEP do Local: 07070-000

Situação: 2-Meios Quadra

Fr. Ideal: 0,00	Area Terreno: 498,20	Area Construida: 0,00	Ano Constr: 1984	Lote: P.08 A 10	Quadra: 44	CEP do Local: 07070-000	Situação: 2-Meios Quadra
Valor (R\$) ITBI: 216.089,98	Vir Venal do Predio (R\$) ITBI: 0,00	Vir Venal do Imóvel (R\$) ITBI: 216.089,98	VALOR DO CALCULO R\$				
Valor (R\$) IPTU: 216.089,98	Vir Venal do Predio (R\$) IPTU: 0,00	Vir Venal do Imóvel (R\$) IPTU: 216.089,98	DESCONTOS LEI 6793/10 R\$				
			VALOR DO IPTU R\$				
			VALOR PARCELA R\$ 012				
			VALOR COTA UNICA R\$				

RECLAMAÇÃO: ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA

Tributação: 0-Normal

12
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

VIA SACADO

11
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DE GUARULHOS

Inscrição Cadastral: 083.32.69.0054.00.000

Reg. Cadast. 1

Ampla: 10-02-2011

Proprietário: MARIA EDVANGELA GARCIA ANKURIM MUNIZ

Local do Imóvel: AVENIDA BENTO SAO

Utilização: 0-Residencial

Soma Testada: 16,60

Complemento: P.08 A 10

Quadra: 44

CEP do Local: 07070-000

Situação: 2-Meios Quadra

Fr. Ideal: 0,00	Area Terreno: 498,20	Area Construida: 398,90	Ano Constr: 1984	Lote: P.08 A 10	Quadra: 44	CEP do Local: 07070-000	Situação: 2-Meios Quadra
Valor (R\$) ITBI: 16.089,98	Vir Venal do Predio (R\$) ITBI: 210.663,06	Vir Venal do Imóvel (R\$) ITBI: 426.753,04	VALOR DO CALCULO R\$				
Valor (R\$) IPTU: 16.089,98	Vir Venal do Predio (R\$) IPTU: 168.550,45	Vir Venal do Imóvel (R\$) IPTU: 384.620,43	DESCONTOS LEI 6793/10 R\$				
			VALOR DO IPTU R\$				
			VALOR PARCELA R\$ 012				
			VALOR COTA UNICA R\$				

RECLAMAÇÃO: ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA

Tributação: 0-Normal

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matricula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Segundo a Prefeitura de Guarulhos - SP, o imóvel, em questão, foi encontrado em sua base de dados, razão pela qual não foram emitidos dados cadastrais.

2.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Os locais são servidos pelos principais melhoramentos urbanos, como:

- ↳ Guias e sarjetas ;
- ↳ Pavimentação asfáltica ;
- ↳ Rede de água ;
- ↳ Rede de esgotos ;
- ↳ Rede telefônica ;
- ↳ Rede de energia elétrica ;
- ↳ Iluminação a vapor de mercúrio ;
- ↳ Coleta de lixo ;
- ↳ Correios ;
- ↳ Transporte coletivo.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas, assobradadas, individuais, com os seguintes padrões construtivos: médios e superiores.

A ocupação comercial é de âmbito local e diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, imobiliárias, postos de serviços, chaveiros, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, papelarias, oficinas mecânicas, restaurantes, lojas de móveis, açougues, escolas particulares, agências de automóveis, dentre outros, localizados especialmente na Avenida Timóteo Penteado e nos logradouros adjacentes à Rua São Bento.



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

810

1/88
e

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/0

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2. DO IMÓVEL:

Matrícula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP

- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

2.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo imóvel possui formato irregular, topografia plana para quem, da Rua São Bento, olha para ele. O solo apresenta-se seco e firme, para receber construções de qualquer porte obedecendo evidentemente, as posturas municipais e de Normas Técnicas, o qual encerra a área total de:

ÁREA DO TERRENO = 1.001,79 m²
(um mil e um metros quadrados e mais setenta e nove decímetros quadrados)

Suas medidas principais são:

FRENTE (para Rua São Bento) _____
LATERAL DIREITA (confrontando com Rua Damianópolis) _____
LATERAL ESQUERDA _____
FUNDOS _____

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/70

84
20
20
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2. BENFEITORIAS:

No decorrer da vistoria o Perito observou que a área construída era idêntica àquela informada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos. Diante de tal fato o Signatário optou por conferir a área da construção e chegou ao seguinte resultado:

O imóvel, objeto da presente Ação, possui área total construída de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), dimensão obtida conforme medição efetuada "in loco".

ÁREA DA CONSTRUÇÃO

400,00 (quatrocentos metros quadrados)

Para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, as construções erigidas enquadram-se na Referência "E" - Necessitando de Reparos Simples" que possui as seguintes características:

Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

2.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo imóvel possui formato irregular, com topografia plana para quem, da Rua Santo Antonio, olha para ele. O terreno aparenta ser seco e firme, para receber construções de qualquer natureza, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de Normas Técnicas. O terreno qual encerra área total de:

ÁREA DO TERRENO = 331,70 m²
(trezentos e trinta e um metros quadrados e mais
setenta decímetros quadrados)

Suas medidas principais são:

FRENTE _____

LATERAL DIREITA _____

LATERAL ESQUERDA _____

FUNDOS _____

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

812
22
e

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2. BENFEITORIAS:

No decorrer da vistoria o Perito observou que a área construída era idêntica àquela informada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos. Diante de tal fato o Signatário optou por conferir a área da construção e chegou ao seguinte resultado:

O imóvel, objeto da presente Ação, possui área total construída de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), dimensão obtida conforme medição efetuada "in loco".

ÁREA DA CONSTRUÇÃO

300,00 (trezentos metros quadrados)

Para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, as construções erigidas enquadram-se na Referência "F" - *Necessitando de Reparos de Simples a Importantes*, que possui as seguintes características:

Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e / ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

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

2009-207583(10º vol)
2009-207583-(11º VOL)

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

AS FOTOGRAFIAS A SEGUIR ILUSTRAM OS DETALHES DA
RUA SÃO BENTO E OS ASPECTOS GERAIS DOS IMÓVEIS AVALIANDO.

Matrícula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

- FOTO DE N.º 05 -



VISTA DA RUA SÃO BENTO, NO TRECHO
ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

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

12024/ 12372/ 49055

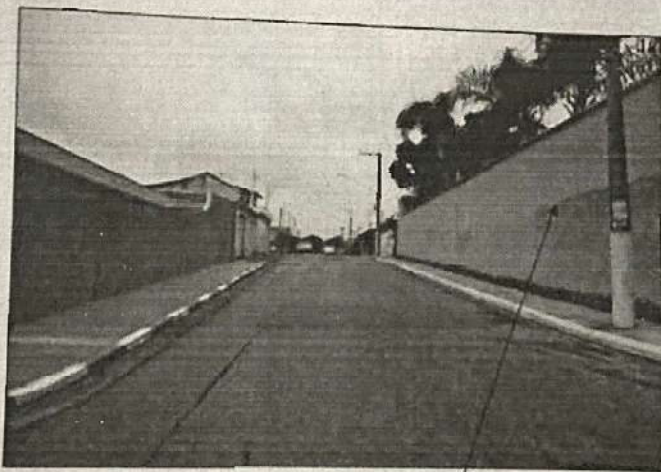
813
74
©

Walimir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 06 -



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO, DA RUA SÃO BENTO, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO

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

Doc 06

DOC U4

2009-207583(10...)
2009-207583-(11) VOL

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 07 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL DA RUA SÃO BENTO N.º 701, TOMADA A PARTIR DA
RUA DAMIANÓPOLIS.

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 118.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 08 -



VISTA, DO PORTÃO DE ENTRADA DE PEDESTRES. ACESSO ESTE REALIZADO PELA RUA
DAMIANÓPOLIS .N.º 232.

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

814
2/25

Doc 06

Doc 04

2009-2010
11-2013-2014

413

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 09 -



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS QUE TAMBÉM FAZ FRENTE PARA RUA DAMIANÓPOLIS

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Nalmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 10 -



VISTA DA FACHADA, TOMADA A PARTIR DA RUA DAMIANÓPOLIS.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP, CEP. 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

815

2/3
©

Doc 06

DOC 04

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 680/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

- FOTO DE N.º 11 -



VISTA DA RUA SANTO ANTONIO, NO TRECHO
ONDE SE SITUA OS IMÓVEIS AVALIANDO.

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 12 -



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO, DA RUA SANTO ANTONIO, NO TRECHO
ONDE SE SITUA OS IMÓVEIS AVALIANDO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP - CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3116-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

816

2/80

Doc 06

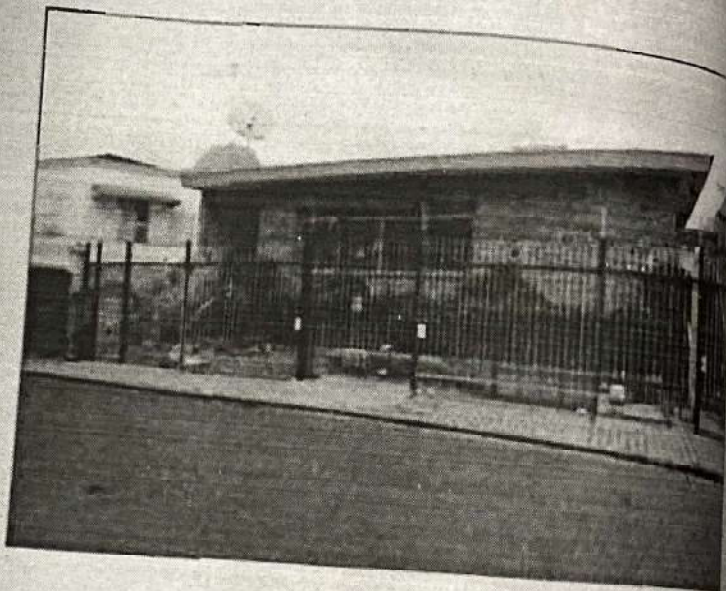
DOC 04

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.660/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 13 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL DA RUA SANTO ANTONIO N.º 1.166, TOMADA POR O
ÂNGULO DA FOTO DE N.º 02 (RESUMO)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 14 -



VISTA DA FACHADA, PODENDO OBSERVAR O NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3116-0750 e-mail: valmirmodotti@puof.com.br

817

82/

©

Doc 06

Doc 04

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.980/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente trabalho técnico, obedeceram às recomendações das "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos", elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, em Maio de 2.005, e atendem às exigências da Seção 8.2.1.4.2 da Norma Brasileira NBR - 14.653 - 2. Tais normas estão adequadas às condições peculiares da Capital e Grande São Paulo.

O método empregado na presente avaliação é o Evoluído, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes aos do avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor do terreno, somá-lo ao da construção, mais 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.

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

818
e4
e

Avaliações e Perícias de Engenharia

A fórmula básica para o emprego de tal método é:

$$VI = (VT + VTB) \times FC;$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel ;

VT = Valor do Terreno ;

VTB = Valor Total das Benfeitorias ;

FC = Fator de Comercialização.

3.1. TERRENO:

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

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

2009-207583-11
2009-207583-(11)

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.1. TRATAMENTO POR FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste trabalho foram calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados nas "Normas para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisando-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos, porém, quando não houver paridade, não será admitida atualização, através de índices econômicos.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles de cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do imóvel avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.

819
e/16

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.862/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados, de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido, entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% (trinta por cento), em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

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 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- As características quantitativas ou expressas por "proxy", do imóvel avaliando não devem ultrapassar (cinquenta por cento) os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento da heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo a verificação será efetuada através da comparação do "padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o dos preços observados, o qual não deve ser maior que o dos preços unitários observados, para que não haja aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construtoras, áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado explicitada adiante.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 123.880/D

820
81
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas);
- fatores de padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média, cujo valor final homogeneizado para o metro quadrado do lote paradigma resultou em:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO = R\$ 858,30/m²

(válido para Maio de 2.012)

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

2009-207583-1
2009-207583-(11) 3115-0750

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, serão empregadas as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE em Maio de 2005.

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

$$Vt = At \times (Vu + Cf + Cp);$$

Onde:

Vt = Valor do terreno ;

At = Área do terreno ;

Vu = Valor unitário médio ;

Cf = Coeficiente de frente ;

Cp = Coeficiente de profundidade.

Para o cálculo do Coeficiente de frente (Cf) e Coeficiente de profundidade (Cp), temos:

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A) - O Coeficiente de frente (Cf) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (Fp) e a Frente de referência (Fr), onde:

$Cf = (Fp / Fr)^f$, dentro dos limites: $Fr / 2 \leq Fp \leq 2Fr$, ou seja:

A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da Frente de referência (Fr).

Obs.: O expoente "f" é admitido como sendo igual a "0,20".

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal, como 3.ª Zona - Residencial Horizontal Alta, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 15,00 m.

B) - O Coeficiente de profundidade (Cp) será calculado através da função exponencial da relação entre a Profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi a Pma).

- para profundidade equivalente entre Pmi e Pma, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 0,50.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima exigida e superior a metade da mesma ($\frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$), a fórmula empregada a fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p$$

- para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^p$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima exigida e inferior a triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), o fator somente a parte do terreno que exceda este valor unitário da parte do terreno que exceda este valor a fórmula ser empregada é:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \times (P_{ma} / P_e)^p]$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se, na fórmula acima, $P_e = 3P_{ma}$

Conforme referida Norma, temos os seguintes parâmetros para os imóveis localizados na 3.ª Zona (Residencial Horizontal Alta).

- Profundidade mínima para a região (P_{mi}): 30,00 metros
- Profundidade máxima para a região (P_{ma}) : 60,00 metros
- Expoente do fator profundidade : 0,5

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 860/D

8224
92
Avaliações e Perícias de Engenharia

Quando necessário, serão aplicados os demais coeficientes, conforme segue:

C) - Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce)

- Ce definido para 3.ª Zona (não se aplica)

D) Fatores relativos à topografia (não se aplica)

E) Fatores quando à consistência do terreno. (não se aplica)

3.2. BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

A. VALORES UNITÁRIOS:

Os valores unitários médios, assim como o intervalo de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do ReN (Cub - Sinduscon/SP), conforme tabela a seguir:

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-001
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

2009-207583(10)
 2009-207583-(11) VOL

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALOR		
			Mínimo	Médio	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,198	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	
		1.2.3 - Padrão Económico	0,672	0,798	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,058	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,880		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Económico	0,600	0,810	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	1,248
			Com Elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	1,744
			Com Elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	2,224
			Com Elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,044	
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,480				
2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Económico	0,600	0,780	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,972	1,206
			Com Elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	1,856
			Com Elevador	1,832	1,836
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046
	Com Elevador		2,052	2,286	
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,610			
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Económico	0,240	0,360	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,698			
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	

223

24
C

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

B. DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme será exemplificado a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação no momento de avaliação ;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, é obtido através da seguinte fórmula:

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

ões e Perícias de Eng

INTERVALO DE VALORES		
Mínimo	Médio	Máximo
0,060	0,090	0,120
0,132	0,156	0,180
0,360	0,420	0,480
0,492	0,576	0,660
0,672	0,796	0,900
0,912	1,056	1,200
1,212	1,386	1,560
1,572	1,776	1,980
1,992	2,436	2,880
Acima de 2,880		
3,000	0,810	1,020
3,132	1,266	1,500
3,260	1,470	1,800
3,392	1,746	1,980
3,520	1,926	2,160
3,648	2,226	2,460
3,776	2,406	2,840
3,904	3,066	3,480
Acima de 3,490		
3,500	0,780	0,960
3,632	1,206	1,440
3,760	1,410	1,820
3,892	1,656	1,980
4,020	1,836	2,040
4,148	2,046	2,220
4,276	2,286	2,520
4,404	3,066	3,600
Acima de 3,610		
3,700	0,360	0,480
3,832	0,726	0,960
3,960	1,326	1,680
Acima de 1,690		
1,700	0,120	0,180
1,832	0,246	0,300
1,960	0,456	0,600

Doc 06

Doc U4

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.882/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$Foc = R + K * (1 - R);$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que para o padrão da edificação corresponde a (0,200);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke :

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção.

Valmir F

a gro

REF
A
B
C
D
E
F
G
H
I

one

ida

re

co

an

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:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	124,0

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 o vida referencial (I_r) relativa 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.

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

824

96
②

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.680/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será fixado em
constatações em vistorias, observando-se o estado aparente
encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétricos,
pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos
eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO						
	A	B	C	D	E	F	G
2	0,980	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	0,469
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,783	0,647	0,458
8	0,967	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454
10	0,945	0,942	0,921	0,889	0,774	0,631	0,448
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366
36	0,755	0,753	0,738	0,694	0,619	0,504	0,358
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296

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

Rua Tabat
Tel/

825

2/98

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, resulta o valor do imóvel da soma pura e simples dos capitais: Terreno + Construção, sendo o fator de comercialização igual a 1,00:

$$VTI = (VT + VTB) \times 1,00;$$

Onde:

VTI = Valor total do imóvel ;

VT = Valor do terreno ;

VTB = Valor total das benfeitorias ;

1,00 = Fator comercialização.



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 Engo
a edificação será fixado em func
o-se o estado aparente em
tura, hidráulico, e elétrico; pe
ros, pesando os seus custos por

EDIFICAÇÃO

E	F	G
0,811	0,681	0,469
0,802	0,654	0,464
0,793	0,647	0,459
0,784	0,639	0,454
0,774	0,631	0,448
0,764	0,623	0,442
0,754	0,615	0,436
0,743	0,608	0,430
0,732	0,597	0,424
0,721	0,588	0,417
0,709	0,578	0,410
0,697	0,569	0,403
0,685	0,559	0,396
0,673	0,548	0,389
0,661	0,538	0,382
0,649	0,527	0,374
0,637	0,516	0,366
0,625	0,504	0,358
0,613	0,493	0,350
0,601	0,481	0,341
0,589	0,469	0,333
0,577	0,456	0,324
0,565	0,444	0,315
0,553	0,431	0,306
0,541	0,418	0,296

1020-901
br

Doc 06

Doc 04

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de

4. AVALIAÇÃO (Imóvel I):

Metricula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos

- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

4.1. VALOR DO TERRENO:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se o cálculo do valor do terreno:

V_t = Valor do terreno :

A_t = 1.001,79 m² ; (ÁREA DO TERRENO AVALIANDO)

V_u = R\$ 869,83/m² ; (VALOR UNITÁRIO MÉDIO)

Substituindo e calculando:

$V_t = 1.001,79 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 869,83/\text{m}^2$;

Valor do Terreno = R\$ 871.387,00 - Maio/2.012

(OITOCENTOS E SETENTA E UM MIL, TREZENTOS E OITENTA E SETE REAIS)

Obs.: $V_u = \text{R\$ } 869,83/\text{m}^2$ (oitocentos e sessenta e nove mil, oitenta e três centavos por metro quadrado), conforme pesquisa de mercado

826

2/18

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avaliação em Guarulhos (Via Osvaldo - Residencial)
FAZOR ORIENTAÇÃO/TRANSACÇÃO: 0,90 DATA: 16/08/2012
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RES CENICAL HORIZONTAL MÉDIO

Fv	I	Ca	Fmi	Fma	P	Ai	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

- Levantamento 2,90
- Trabalho 33,90
- Previsibilidade
- Projeção Matemática
- Área
- Topografia plano
- Consultoria seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Normalização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input type="checkbox"/> 1	Rua Domênigopoli, 333	832,60	790,50	0,9494	1,0000
<input type="checkbox"/> 2	Rua Santa Antônia, 558	900,00	752,13	0,8357	1,0000
<input type="checkbox"/> 3	Rua Santa Antônia, 599	790,00	713,58	0,9032	1,0000
<input type="checkbox"/> 4	Rua Santa Antônia, 718	1.000,00	770,35	0,7704	0,9999
<input type="checkbox"/> 5	Rua São Bento, 1175	814,28	732,84	0,9000	1,0000
<input type="checkbox"/> 6	Rua São Bento, 1230	1.201,47	787,25	0,6554	0,9999
<input type="checkbox"/> 7	Rua São Bento, 827	637,50	753,75	0,9000	1,0000

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

Doc 06

Doc 04

Walmir Pereira Modotti

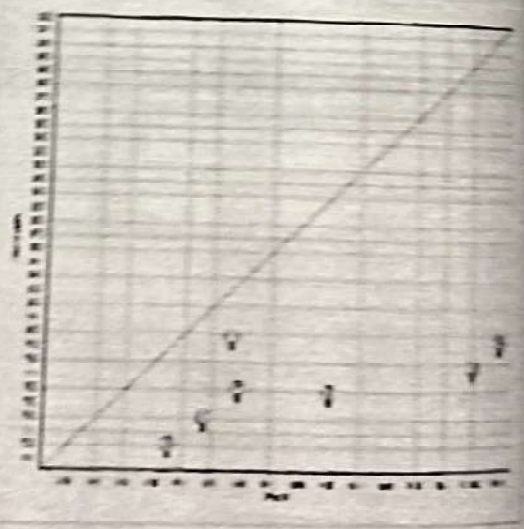
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CUIABÁ - ALAGOAS

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Num.	X	Y
1	837,00	790,00
2	900,00	700,00
3	790,00	710,00
4	1.000,00	770,00
5	814,20	710,00
6	1.020,67	797,00
7	837,00	790,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



827
102
P

Walter Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 885,15
Desvio Padrão: 92,34
- 30%: 619,61
+ 30%: 1.150,70
Coeficiente de Variação: 10,4300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENIZADOS

Média Unitários: 757,23
Desvio Padrão: 28,06
- 30%: 530,06
+ 30%: 984,40
Coeficiente de Variação: 3,7100

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú
Modalidade: Venda
Data: 16/05/2012
Local: Rua São Bento, 701
Cliente: Judiciário
Área m²: 1.001,79
MÉDIA SANEADA (R\$): 757,23

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1294
Profundidade: 0,0000
Frentes Multiplicar: 0,0000
Fator Área: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 819,82650
VALOR TOTAL (R\$): 821.385,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliação

INTERVALO MÍNIMO: 619,61
INTERVALO MÁXIMO: 920,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 741,96
INTERVALO MÁXIMO: 772,50

GRAU DE PRECISÃO

III

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

Doc 06

Doc 04

2009-207583(11) 2011-207583-(11) 2011

Walmir 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 PESSOA: GUARULHOS - SP - 2010
 NOME: OLS OBRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 2011
 CHAVE GEOGRÁFICA: 2011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Damasceno de
 COMP.: SABO: Vila Galvão Nº: 333
 CEP: UF: SP CIDADE: GUARULHOS - 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: 227,00 TRIBUTADA - (Ar) m²: 1,00 PROP. EGREV. (Pa): 22,70
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESCALA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: não

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 210.000,00
 MOBILIAR: Provarálio
 CONTRATO: Habito
 OBSERVAÇÃO: TRAFORTE: (100)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (Lc): 0,10	FA ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:
TRIBUTADA (Ct): 0,00	FA ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE (Cp): 0,05	FA ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO:
PRESENÇA MÚLTIPLAS (Ca): 0,00	FA ADICIONAL 04: 0,00	VARIACÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA (Cs): 0,00	FA ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (Ca): 0,00	FA ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (Ct): 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

DA AVALIAÇÃO

VIREADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2012
CHAVE GEOGRÁFICA: 2011

NÚMERO: 333
CIDADE: GUARULHOS - SP

DE LEMBAÇÃO PÚBLICA

10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,70
ESQUINA: Não

TELEFONE: (11) 2401-4000

VALORES/VARIACÃO
VALOR UNITÁRIO:
HOMOGENEIZAÇÃO:
VARIACÃO:
VARIACÃO AVALIANDO:

01020-901
m.br

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

828

10/10/12

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2010
SETOR: 083 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 VIREADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2012
CHAVE GEOGRÁFICA: 2011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santo Antonio
COMP.: BARRO: Via Orladas
CIP: UF: SP
NÚMERO: 538
CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LEMBAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CASO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.200,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

RAPIDEZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00
MOBILIAR: Móvel Imóvel
CONTATO: Jones TELEFONE: (11) 2401-4000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IMAPE/MP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (Re):	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 920,00
TESTADA (C):	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 792,18
PROFUNDIDADE (Cp):	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,8057
FENTES MÚLTIPLAS (Cv):	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIACÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA (Ca):	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (Ca):	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (Ti):		

São Paulo - SP, CEP 01020-901

Doc 06

Doc 04

2009-207583-1
 2009-207583-1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PERÍCIA: GUARULHOS - SP - 2010
 END: 000 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PERÍCIA: 11/04/2011
 CHAVE GEOGRÁFICA: 2011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santa Antonia
 COMP: BARRIO: Vila Galvão NÚMERO: 599
 CEP: 07111-000 UF: SP CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÉRBICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.000,00 TESTADA (et) m: 20,00 PROF. FOM. (Pa): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESPORMA: Não
 TOPOGRAFIA: caldo para as fundas de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: Mco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 320,00
 PADRÃO CONSTR: Casa Simples CONSERVAÇÃO: e - regular simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,735 CUSTO BASE (R\$):
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (R\$): 300.000,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 232,85 VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.100.000,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oflora VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.100.000,00
 MOBILIÁRIA: Fedras móveis
 CONTATO: Jure
 OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11) 2416-1111

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BR/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Lc):	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA (Ct):	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE (Cp):	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:
PREDIJA MÉTRICAS (Cm):	FI ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVANÇANDO:
CONSISTÊNCIA (Cs):	FI ADICIONAL 05:	
ÁREA (Ca):	FI ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA (Ct):	FI ADICIONAL 07:	

1202 11 12372 / 79055

829

105

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

DA AVALIAÇÃO

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/05/2012
CHAVE GEOGRÁFICA: 2011
NÚMERO: 599
CIDADE: GUARULHOS - SP

DETERMINAÇÃO PÚBLICA

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ESQ. (No): No3

ÁREA CONSTRUIDA: 300,00 m²
ELEVADO: e - 100 anos simples
(N): 0,735 CUSTO BASE (R\$):
PREÇO (R\$): 200.000,00

TELEFONE: (11) 3451-4022

VALORES/VARIÁCIÃO

VALOR UNITÁRIO: 700,00
HOMOGENEIZAÇÃO: 730,55
VARIÁCIÃO: 0,7704
VARIÁCIÃO AVALIANDO: 0,9799

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2010
SETOR: 003 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/05/2012
CHAVE GEOGRÁFICA: 2011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santa Anãstã
CAMP: BARRIO: Via Galvão NÚMERO: 718
CIP: SF: SP CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 700,00 TERRELA - (e) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACURSIÃO: Direta FORMATO: Regular SIGMA: Hqs
TOPOGRAFIA: plano
CONTÊNER: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 300,00 m²
FABRIL CONSTRUÇÃO: casa superior CONSERVAÇÃO: e - 100 anos simples
COMP. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 20 anos CORR. DE DEPRECAÇÃO (D): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1,00
VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 652,68 VALOR ARBITRADO (R\$): 600.000,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oport. VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00
MORADIA: Oport & Bemal
CONTATO: Físico TELEFONE: (11) 3451-3550
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIÁCIÃO
LOCALIZAÇÃO Pm:	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.000,00
TERRELA C1:	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 730,55
PROXIMIDADE Cp:	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIÁCIÃO: 0,7704
FERRITES MÚLTIPLAS Cc:	FF ADICIONAL 04: 0,00	VARIÁCIÃO AVALIANDO: 0,9799
CONTÊNERIA Fc:	FF ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Cc:	FF ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

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

Doc 06

Doc 04

09-207583(10...)
 40/583-(11° VOL

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA FICHA: GUARULHOS - SP - 2010
 BLOCOS: 083 QUADRA: 001 Índice do Local: 1,00
 UTILIZADO DATA DA FICHA: 2011
 CHAVE GEOGRÁFICA: 2011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Bento
 COMP.: BARRIO: Vila Galvão
 CEP: 07: SP
 NÚMERO: 1175
 CIDADE: GUARULHOS - 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: 350,00 TESTADA - (a_T) m: 10,00 PROF. NOM. (Pa): 2,00
 ACILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESCOVA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSTRUÇÃO: não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA:
 PADRÃO CONSTR: casa média CONSERVAÇÃO: a - regular
 COEF. PADRÃO: 1,36 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,75 CUSTO UNITÁRIO (R\$): 200,00
 VAGAS: 5 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 300,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 200,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Civil VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00
 BIENÊNIO: Major Irrevocável
 CONTATO: André
 OBSERVAÇÃO: TEMPO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fl ₁ : -2,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR ÚTILÍMO:
TESTADA Cl: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:
PERTEENÇA MÚLTIPLAS C ₁ : 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIADO:
CONSTRUÇÃO Pa: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00	FT ADICIONAL 07: 0,00	

12024 / 12342 / 49055

830
107
2

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliações e Perícias de Engenharia

DA AVALIAÇÃO

VITADO DATA DA PERÍCIA: 15/05/2012
CHAVE GEOGRÁFICA: 2011

NÚMERO: 1175
CIDADE: GUARULHOS - SP

ILUMINAÇÃO PÚBLICA
LUBRIFICANTE

PROF. EQUIV. (Pa): 30,00
ESQVINA: Não

ÁREA CONSTRUIDA: 32,00
CONSERVAÇÃO: 0,735
CUSTO BASE (R\$):

ARBITRADO (R\$): 300.000,00

TELEFONE: (11) 3115-0750

VALORES/VARIAÇÃO

VALOR UNITÁRIO:

HOMOGENEIZAÇÃO:

VARIAÇÃO:

VARIAÇÃO AVANÇANDO:

01020-901
l.br

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PERÍCIA: GUARULHOS - SP - 2010
SETOR: 020 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 VITADO DATA DA PERÍCIA: 15/05/2012
CHAVE GEOGRÁFICA: 2011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

RUA: RUA SÃO BENTO
COMPL: BARRIO: Via Osvaldo
CEP: SP: SP
NÚMERO: 1230
CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

AMELHORAMENTOS:
 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: 949,00 TESTADA - (At) m: 25,50 PROF. EQUIV. (Pa): 30,00
ACURSIÃO: Direta FORMATO: Regular ESQVINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONDUTIBILIDADE: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

MATÉRIA: Orens VALOR DO BEM (R\$): 1.100.000,00
PROBANTE: Proprietário
CONTATO: Orens TELEFONE: (11) 9834-4823
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (MAPS/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pa: -0,10	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.021,67
TESTADA Cf: -0,13	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 780,28
PROFUNDIDADE Co: 0,00	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,706
PERÍMETRO MÚLTIPLOS Co: 0,00	FF ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVANÇANDO: 0,9999
CONDUTIBILIDADE Co: 0,00	FF ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FF ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Pi: 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

Doc 06

Doc 04

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.886/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PERICIA: GUARULHOS - SP - 2010

SETOR: 083 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

INCLUIDO DATA DA PERICIA
CRISTOGRAFIA: 2011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Bento

COMP:

BARRIO: Vila Galvão

NÚMERO: 827

CEP:

UF: SP

CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ABASTECIMENTO PÚBLICO
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²:

4000

TESTADA (C_t) m

10,00

PROF. BOM (P_b):

100

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESCALA:

1:100

TOPOGRAFIA:

plana

CONTINÊNCIA:

MCO

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA:

PADRÃO CONSTR: Casa Simples

CONSERVAÇÃO: 1 - entre outros

CORR. PADRÃO:

1,054

IDADE REAL: 20

anos

CORR. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,56

COSTO BAST. DO

VAGAS: 2

PAYMENTS: 2

VALOR CALCULADO (R\$):

255,71

VALOR ARBITRADO (R\$):

200,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO BIÊNIO (R\$): 880.000,00

MOBILIÁRIA:

Público Imóvel

CONTATO:

Jornal

OBSERVAÇÃO:

TEL/FAX:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (SABE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VAZIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc):	FF ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA (C _t):	FF ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE (C _p):	FF ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS (C _m):	FF ADICIONAL 04:	0,00
CONTINÊNCIA (C _c):	FF ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA (C _a):	FF ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA (T):		0,00

12024/12312/49055

831

109
@

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS:

4.2.1. VALOR UNITÁRIO - FATOR "K":

Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002" procedido pela Comissão de Peritos, nomeada pela Portaria de n.º 01/99 de 26/04/2002, no item "1.2.6. - CASA PADRÃO SUPERIOR - LIMITE MÉDIO", tem-se:

$$R_{eN} \text{ de Maio de 2.012} = R\$ 963,25 / m^2$$

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. - Casa

Padrão Construtivo: 1.2.6. - Padrão Superior

Valor Unitário Adotado: $1,776 \times R\$ 963,25/m^2 = \dots R\$ 1.710,73/m^2$

4.2.2. VALOR DA BENFEITORIA NOVA:

$$VBN = A \times Vu;$$

Onde:

$$A = 400,00 m^2;$$

$$Vu = R\$ 1.710,73/m^2.$$

Substituindo e calculando:

$$VBN_{01} = 400,00 m^2 \times R\$ 1.710,73/m^2;$$

Valor da Benfeitoria Nova
R\$ 684.292,00 - Maio/2.012
(SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS)

Rue Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Doc 06

Doc 04

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2.3. CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:

O cálculo de depreciação será realizado pelo método ROSS/HEIDECKE:

$$Ie / Ir = x / n;$$

Onde:

x = Idade cronológica = 38 anos;

n = Idade útil estimada = 70 anos;

$Ie / Ir = 38 / 70 = 0,54285714$ (54%);

Resultando, segundo a tabela de depreciação Ross/Heidecke, (Referência 'E' - Estado da Edificação: **NECESSIDADE DE REPAROS SIMPLES**) uma depreciação de $K = 0,320$, então vem:

$$Foc = R + K * (1 - R);$$

$$Foc = 0,200 + 0,320 * (1 - 0,200);$$

$$Foc = 0,456;$$

Logo, para o cálculo das benfeitorias temos a seguinte expressão:

$$VB_{01} = R\$ 684.292,00 \times 0,456;$$

Valor da Benfeitoria = R\$ 312.037,15 - Maio/2.012

(TREZENTOS E DOZE MIL, TRINTA E SETE REAIS E QUINZE CENTAVOS)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

832

111
2

4.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$VTI = (VT + VTB) \times FC;$$

Onde:

$$VT = R\$ 871.387,00 \text{ (VALOR DO TERRENO);}$$

$$VTB = R\$ 312.037,15 \text{ (VALOR DAS BENFEITORIAS);}$$

$$FC = 1,00 \text{ (FATOR COMERCIALIZAÇÃO);}$$

$$VTI = (R\$ 871.387,00 + R\$ 312.037,15) \times 1,00 =$$

$$VTI = R\$ 1.183.424,15;$$

ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 1.180.000,00 - MAIO/2.012
(UM MILHÃO, CENTO E OITENTA MIL REAIS)

Rua Taboão da Guerra, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3116-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Doc 06

Doc 04

2009-207583(10° VOL)
17-20/583-(11° VOL)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/D

Avaliações e Perícias de

5. AVALIAÇÃO (Imóvel II):

Metrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

5.1. VALOR DO TERRENO:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se o cálculo do valor do terreno:

V_t = Valor do terreno;

A_t = 331,70 m²; (ÁREA DO TERRENO AVALIANDO)

V_u = R\$ 858,30/m²; (VALOR UNITÁRIO MÉDIO)

Substituindo e calculando:

$$V_t = 331,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 858,30/\text{m}^2;$$

Valor do Terreno = R\$ 284.698,11 - Maio/2.011
(CENTO E CINQUENTA E OITO MIL, QUINHENTOS E OITENTA E SETE REAIS E VINTE CENTAVOS)

Obs.: V_u = R\$ 858,30/m² (oitocentos e cinquenta e oito reais e trinta centavos por metro quadrado), conforme pesquisa de mercado anteriormente:

Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

(Imóvel II):

Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP
Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Guarulhos, Guarulhos - SP.

TERRENO:

fixados no capítulo anterior, temos

DO TERRENO AVALIANDO)

(UNITÁRIO MÉDIO)

8,30/m²;

6.698,11 - Maio/2.012

SENTOS E OITENTA E SETE REAIS E

(VOS)

centos e cinquenta e oito re

e pesquisa de mercado de

CEP 01020-901
@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

833

113
2/13

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Descrição: Avaliação em Guarulhos (Via Guará - Residência)
FATOS OBJETIVOS/TRANSAÇÃO: 0,70 DATA: 14/05/2012
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	F	Co	Fm1	Fm2	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

- Localização 1,00
- Topografia 15,00
- Proximidade
- Frontal Múltipla
- Área
- Topografia plane
- Condição seca

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input type="checkbox"/> 1	Rua Domínguez 333	832,80	872,70	1,0494	1,0000
<input type="checkbox"/> 2	Rua Santo Antonio 358	900,00	842,13	0,9357	0,9999
<input type="checkbox"/> 3	Rua Santo Antonio 369	790,00	792,53	1,0032	1,0000
<input type="checkbox"/> 4	Rua Santo Antonio 718	1.000,00	870,55	0,8706	0,9999
<input type="checkbox"/> 5	Rua São Bento 1175	814,29	814,29	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/> 6	Rua São Bento 1230	1.021,67	896,43	0,8766	0,9999
<input type="checkbox"/> 7	Rua São Bento 827	837,30	837,30	1,0000	1,0000

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

Doc 06

Doc 04

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 138.880/D

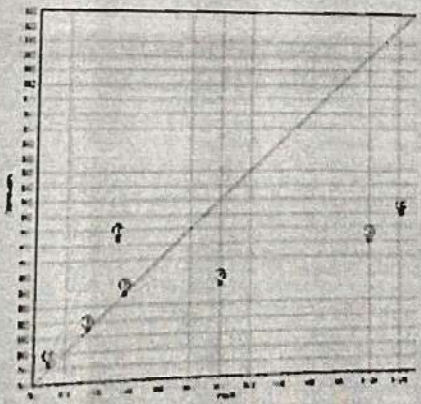
Avaliações e Perícias de Engenharia

839
114
@

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Item	X	Y
1	832,60	873,76
2	900,00	842,13
3	790,00	792,55
4	1.000,00	870,55
5	814,28	814,29
6	1.021,67	880,42
7	837,90	837,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Doc 06

Doc 04

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

6. VISTORIA (Imóveis III e IV):

6.1. DO LOCAL:

6.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da lide, situa-se na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150 e Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500, Vila Galvão, Guarulhos - SP, na quadra completada pelas vias: Rua São Quintino, Rua São Demétrio, Rua Rio Dourado, Avenida São Miguel e a respectiva Avenida Timóteo Penteado, conforme ilustra a reprodução à seguir:

R. Dr. Timóteo Penteado, 3150 - Vila Galvão
Guarulhos - São Paulo, 07061-001

R. Dr. Timóteo Penteado, 3500 - Vila Galvão
Guarulhos - São Paulo, 07061-002



Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

837

119

Doc 06

Doc 04

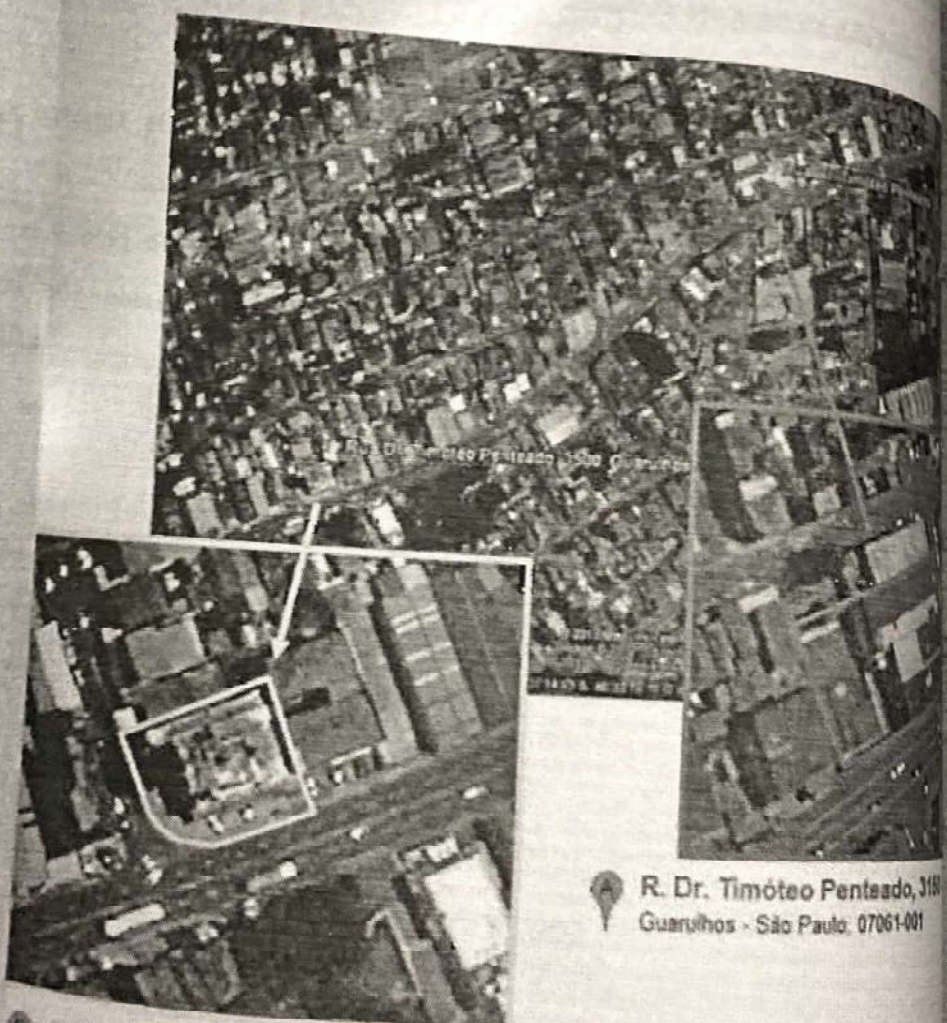
Doc 05

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.1.2. VISTA AÉREA



R. Dr. Timóteo Penteado, 318
Guarulhos - São Paulo, 07061-001

R. Dr. Timóteo Penteado, 3500 - Vila Galvão
Guarulhos - São Paulo, 07061-002

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.690/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

5.2.3. CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO:

O cálculo de depreciação será realizado pelo critério de ROSS/HEIDECKE:

$$Ie / Ir = x / n;$$

Onde:

x = Idade cronológica = 56 anos;

n = Idade útil estimada = 70 anos;

$$Ie / Ir = 56 / 70 = 0,8 (80%);$$

Resultando, segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, (Referência 'F' - Estado da Edificação: **NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES**) uma depreciação de **K = 0,187**, então vem:

$$Foc = R + K * (1 - R);$$

$$Foc = 0,200 + 0,187 * (1 - 0,200);$$

$$Foc = 0,3496;$$

Logo, para o cálculo das benfeitorias temos a seguinte expressão:

$$VB_{01} = R\$ 400.521,00 \times 0,3496;$$

Valor da Benfeitoria = R\$ 140.022,14 - Maio/2.012
(CENTO E QUARENTA MIL, VINTE E DOIS REAIS E QUATORZE CENTAVOS)

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

836

117

2

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 123.890/D

Avaliações e Perícias de

5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$VTI = (VT + VTB) \times FC;$$

Onde:

$$VT = R\$ 284.698,11 \text{ (VALOR DO TERRENO);}$$

$$VTB = R\$ 140.022,14 \text{ (VALOR DAS BENFEITORIAS);}$$

$$FC = 1,00 \text{ (FATOR COMERCIALIZAÇÃO);}$$

$$VTI = (R\$ 284.698,11 + R\$ 140.022,14) \times 1,00$$

$$VTI = R\$ 424.720,25;$$

ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 425.000,00 - MAIO/2.012

(QUATROCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

835
11/5
2

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitária: 685,15
Desvio Padrão: 92,34
- 30%: 419,61
+ 30%: 1.150,70
Coeficiente de Variação: 10,4300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitária: 845,74
Desvio Padrão: 34,66
- 30%: 592,02
+ 30%: 1.099,47
Coeficiente de Variação: 4,1000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno n.º
Modalidade: Venda
Data: 16/05/2012
Local: Rua Santo Antonio, 1166
Cliente: Judiciário
Área m²: 331,70
MÉDIA SANEADA (R\$): 845,74

FORMAÇÃO DOS VALORES

Taxada: 0,0779
Profundidade: -0,0633
Frentes Múltiplas: 0,0000
Fator Área: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 845,74
VALOR TOTAL (R\$): 284.673,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 808,08
INTERVALO MÁXIMO: 908,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 826,28
INTERVALO MÁXIMO: 864,40

GRAU DE PRECISÃO

III

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

5.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

5.2.1. VALOR UNITÁRIO - FATOR "K":

Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no
DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002* processo
Comissão de Peritos, nomeada pela Portaria de n.º 01/99 de 26/04/99
item "1.2.5. - CASA PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO", tem-se

$$R_8N \text{ de Maio de 2.012} = R\$ 963,25 / m^2$$

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. - Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5. - Padrão Médio

Valor Unitário Adotado: $1,386 \times R\$ 963,25/m^2 = \dots R\$ 1.335,07$

5.2.2. VALOR DA BENFEITORIA NOVA:

$$VBN = A \times Vu:$$

Onde:

$$A = 300,00 m^2;$$

$$Vu = R\$ 1.335,07/m^2.$$

Substituindo e calculando:

$$VBN_{01} = 300,00 m^2 \times R\$ 1.335,07/m^2 :$$

Valor da Benfeitoria Nova

R\$ 400.521,00 - Maio/2.012

(QUATROCENTOS MIL, QUINHENTOS E VINTE E UM REAIS)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

838
121
P

6.1.3. SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel possui a seguinte situação:

Metrícula de n.º 49.055 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

SETOR:	083
QUADRA:	050
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	083.43.30.0102.00.000
VALOR VENAL DO TERRENO:	R\$ 567.347,55
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 356.864,27
VALOR VENAL DO IMÓVEL:	R\$ 924.211,82

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Dados Cadastrais emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo

SACADO 12 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA VIA SACADO 11 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DE GUARULHOS

Inscrição Cadastral 083 43 36 0102 00 000
Reg. Cadast. 1

Proprietário JOSE DE BRITO VIANA
Data Análise 21/09/2004

Local do Imóvel AVENIDA TIMÓTEO PENTEADO DOUTOR

Utilização 4-Prod. Serviço
Soma Testada 67,80

Área Terreno 1143,60
Área Construída 1048,56
Ano Constr. 1965

Valor do Terreno (R\$) IPTU 567.347,55
Valor Venal do Predio (R\$) ITBI 446.080,34
Valor Venal do Imóvel (R\$) ITBI 1.011.427,89

Valor do Terreno (R\$) IPTU 567.347,55
Valor Venal do Predio (R\$) IPTU 350.864,27
Valor Venal do Imóvel (R\$) IPTU 924.211,82

Valor do Terreno (R\$) IPTU 567.347,55
Valor Venal do Predio (R\$) IPTU 350.864,27
Valor Venal do Imóvel (R\$) IPTU 924.211,82

PARA RECLAMAÇÃO: ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA

Tributação 0-Norm

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

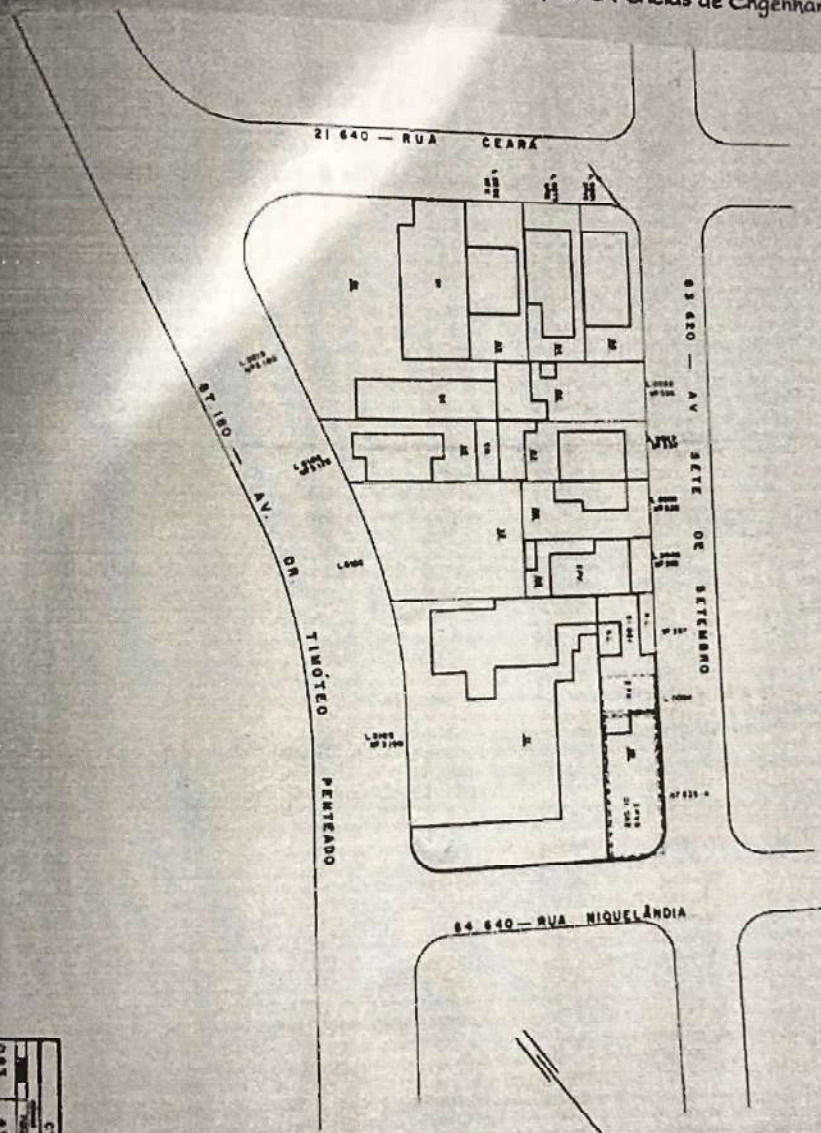
839

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

12/12/02



CPLA - QUADRA	
083	30
43	30
30	44
30	38
30	08/04/78

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
 Tel/Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

SETOR:	083
QUADRA:	A
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	083.32.86.0236.00.000
VALOR VENAL DO TERRENO:	R\$ 320.970,24
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 113.096,78
VALOR VENAL DO IMÓVEL:	R\$ 434.067,02

Admir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 860/D

840
25
2

12 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

VIA SACADO 11 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA IPTU 2ª VIA

PREFEITURA DE GUARULHOS

Inscrição Cadastral: 083.32.86.0236.00.000

Reg. Cadast. 1

Matrícula: 2012-002-00121232

Proprietário: JOSE LUIS SAN MARTIN ELEXP

Local do Imóvel: AVENIDA TIMOTEO PENTEADO, DOUTOR

Compartimento: 3640

Nome: 3869

Utilização	Área Terreno	Área Construída	Área Coberta	Letra	Quadra	CEP do Local	Situação
1-Comercial	547,40	300,00	1970	16 E 17	A	07061-001	1-Expensa

Valor do Imóvel (R\$) (ITBI)	Valor do Produto (R\$) (ITBI)	Valor do Imóvel (R\$) (IPTU)	Valor do Produto (R\$) (IPTU)	Valor do Imóvel (R\$) (IPTU)	Valor do Produto (R\$) (IPTU)
328.978,24	141.376,98	462.341,22	113.096,78	434.067,02	113.096,78

VALOR DO CALCULO R\$	DESCONTOS LEI 6793/10 R\$	VALOR DO IPTU R\$	VALOR PARCELA R\$ - 012	VALOR COTA ÚNICA R\$
3.344,89	0,00	3.344,89	695,41	3.344,89

PARA RECLAMAÇÃO: ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA

Tributação: 0-Normal



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE NUMERAÇÃO OFICIAL
CERTIDÃO N° 018561/2012

Prefeitura Municipal de Guarulhos, de acordo com a lei n° 5833 de 14 de junho de 2002, regulamentado pelo decreto 22575 de 15 de abril de 2004, expede a presente certidão:

Inscrição Cadastral: 083.32.86.0236.00.000
Diret: VI. BOM JARDIM
Endereço: AVENIDA TIMOTEO PENTEADO, DOUTOR CEP 07061-001
Área Atual Oficial: 3640
Área Cadastro: 3500
Área Antigo: NÃO HÁ
Área Porta: NÃO HÁ

Esta Certidão refere-se à numeração oficial do imóvel, não implicando no reconhecimento por parte da Prefeitura Municipal de Guarulhos, da regularização do referido imóvel.

O referido é verdade e dou fé. Guarulhos, 23/03/2012 (vinte e três dias do mês de março de dois mil e doze). Eu, JOSÉ VALDINEI DOS SANTOS (28699) ATENDENTE FACIL (Atendente) emito e emito a presente certidão.

José V. Santos
Cod. Func. 28699

Doc 06

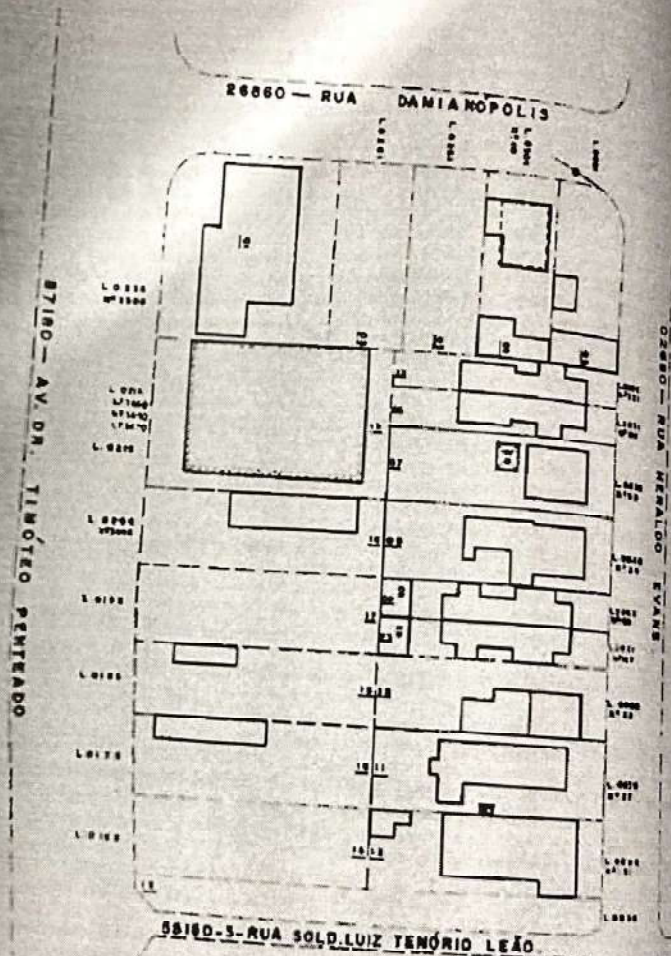
Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Desenhos de



COTA		QUANTIDADE	
1	0,01	1	1
2	0,01	1	1
3	0,01	1	1
4	0,01	1	1
5	0,01	1	1
6	0,01	1	1
7	0,01	1	1
8	0,01	1	1
9	0,01	1	1
10	0,01	1	1
11	0,01	1	1
12	0,01	1	1
13	0,01	1	1
14	0,01	1	1
15	0,01	1	1
16	0,01	1	1
17	0,01	1	1
18	0,01	1	1
19	0,01	1	1
20	0,01	1	1
21	0,01	1	1
22	0,01	1	1
23	0,01	1	1
24	0,01	1	1
25	0,01	1	1
26	0,01	1	1
27	0,01	1	1
28	0,01	1	1
29	0,01	1	1
30	0,01	1	1
31	0,01	1	1
32	0,01	1	1
33	0,01	1	1
34	0,01	1	1
35	0,01	1	1
36	0,01	1	1
37	0,01	1	1
38	0,01	1	1
39	0,01	1	1
40	0,01	1	1
41	0,01	1	1
42	0,01	1	1
43	0,01	1	1
44	0,01	1	1
45	0,01	1	1
46	0,01	1	1
47	0,01	1	1
48	0,01	1	1
49	0,01	1	1
50	0,01	1	1
51	0,01	1	1
52	0,01	1	1
53	0,01	1	1
54	0,01	1	1
55	0,01	1	1
56	0,01	1	1
57	0,01	1	1
58	0,01	1	1
59	0,01	1	1
60	0,01	1	1
61	0,01	1	1
62	0,01	1	1
63	0,01	1	1
64	0,01	1	1
65	0,01	1	1
66	0,01	1	1
67	0,01	1	1
68	0,01	1	1
69	0,01	1	1
70	0,01	1	1
71	0,01	1	1
72	0,01	1	1
73	0,01	1	1
74	0,01	1	1
75	0,01	1	1
76	0,01	1	1
77	0,01	1	1
78	0,01	1	1
79	0,01	1	1
80	0,01	1	1
81	0,01	1	1
82	0,01	1	1
83	0,01	1	1
84	0,01	1	1
85	0,01	1	1
86	0,01	1	1
87	0,01	1	1
88	0,01	1	1
89	0,01	1	1
90	0,01	1	1
91	0,01	1	1
92	0,01	1	1
93	0,01	1	1
94	0,01	1	1
95	0,01	1	1
96	0,01	1	1
97	0,01	1	1
98	0,01	1	1
99	0,01	1	1
100	0,01	1	1

1202 / 12372 / 79055

241

12/12/07

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 886/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ↳ Guias e sarjetas ;
- ↳ Pavimentação asfáltica ;
- ↳ Rede de água ;
- ↳ Rede de esgotos ;
- ↳ Rede telefônica ;
- ↳ Rede de energia elétrica ;
- ↳ Iluminação a vapor de mercúrio ;
- ↳ Coleta de lixo ;
- ↳ Correios ;
- ↳ Transporte coletivo.

6.1.5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas, assobradadas, individuais, com os seguintes padrões construtivos: populares e simples.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, imobiliárias, postos de serviços, chaveiros, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, papelarias, oficinas mecânicas, restaurantes, lojas de móveis, açougues, escolas particulares, agências de automóveis, dentre outros, localizados ao longo da Avenida Timóteo Penteado e nos logradouros adjacentes

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.080/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.2. DO IMÓVEL:

Metricula de n.º 48.065 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

6.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo imóvel possui formato irregular, com topografia plana para quem, da Avenida Timóteo Penteado, olha para o terreno, o solo aparenta ser seco e firme, para receber construções de qualquer natureza, obedecendo, evidentemente, as posturas municipais e de Normas Técnicas, qual encerra área total de:

ÁREA DO TERRENO = 1.104,24 m²
(um mil, cento e quatro metros quadrados e mais vinte e quatro decímetros quadrados)

Suas medidas principais são:

- FRENTE _____
- LATERAL DIREITA (para Rua Niquelândia) _____
- LATERAL ESQUERDA (dividido em 02 seguimentos) _____
- FUNDOS _____

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CRUA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.2.2. BENFEITORIAS:

No decorrer da vistoria o Perito observou que a área construída era idêntica àquela informada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos. Diante de tal fato o Signatário optou por conferir a área da construção e chegou ao seguinte resultado:

O imóvel, objeto da presente Ação, possui área total construída de 1.048,56 m² (um mil, quarenta e oito metros quadrados e mais cinquenta e seis decímetros quadrados), dimensão obtida conforme medição efetuada "in loco".

ÁREA DA CONSTRUÇÃO

1.048,56 m² (um mil, quarenta e oito metros quadrados e mais cinquenta e seis decímetros quadrados)

Para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, as construções erigidas enquadram-se na Referência "F" - Necessitando de Reparos de Simples a Importantes, que possui as seguintes características:

Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e / ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

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

842

129

✓

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de

Matrícula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 350
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

6.2.3. TERRENO:

O terreno ocupado pelo imóvel possui formato retangular, com topografia plana para quem, da Avenida Timóteo Penteado, olha para o terreno, o solo aparenta ser seco e firme, para receber construções de qualquer natureza, obedecendo, evidentemente, as posturas municipais e de Normas de Urbanização, a qual encerra área total de:

ÁREA DO TERRENO = 567,40 m²
(quinhentos e sessenta e sete metros quadrados e mais quarenta decímetros quadrados)

Suas medidas principais são:

- FRENTE _____
- LATERAL DIREITA _____
- LATERAL ESQUERDA _____
- FUNDOS _____

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.882/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

843

131
②

6.2.4. BENFEITORIAS:

No decorrer da vistoria o Perito observou que a área construída era idêntica àquela informada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos. Diante de tal fato o Signatário optou por conferir a área da construção e chegou ao seguinte resultado:

O imóvel, objeto da presente Ação, possui área total construída de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), dimensão obtida conforme medição efetuada "in loco".

ÁREA DA CONSTRUÇÃO

300,00 (trezentos metros quadrados)

Para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, as construções erigidas enquadram-se na Referência "E" - *Necessitando de Reparos Simples* que possui as seguintes características:

Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel / Fax (11) 3115-0782 e-mail walmirmodotti@uol.com.br

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Nalmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.850/D

Avaliações e Perícias de

AS FOTOGRAFIAS A SEGUIR ILUSTRAM OS DETALHES DA
AVENIDA TIMÓTEO PENTEADO E OS ASPECTOS GERAIS DOS IMÓVEIS AV

Matrícula de n.º 49.055 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.120
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

- FOTO DE N.º 15 -



VISTA DA AVENIDA TIMÓTEO PENTEADO, NO TRECHO
ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 280/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 16 -



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO, DA AVENIDA TIMÓTEO PENTEADO, NO TRECHO
ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

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

844
123
Ⓢ

Doc 06

Doc 04

Doc 05

2009-207583(11)
207583-(11) VDE

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de

- FOTO DE N.º 17 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL DA AVENIDA TIMÓTEO PENTEADO, N.º 3.150
OUTRO ÂNGULO DA FOTO DE N.º 03 (RESUMO).

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 18 -



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA

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

845
155
©

Doc 06

Doc 04

Doc 05

207583-11
11/583-(11) 3115-0750

Nalmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de

- FOTO DE N.º 19 -



VISTA DE 01 (UMA) DAS SALAS DE AULA

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

846

132

Ⓢ

- FOTO DE N.º 20 -



VISTA DO REFEITÓRIO

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

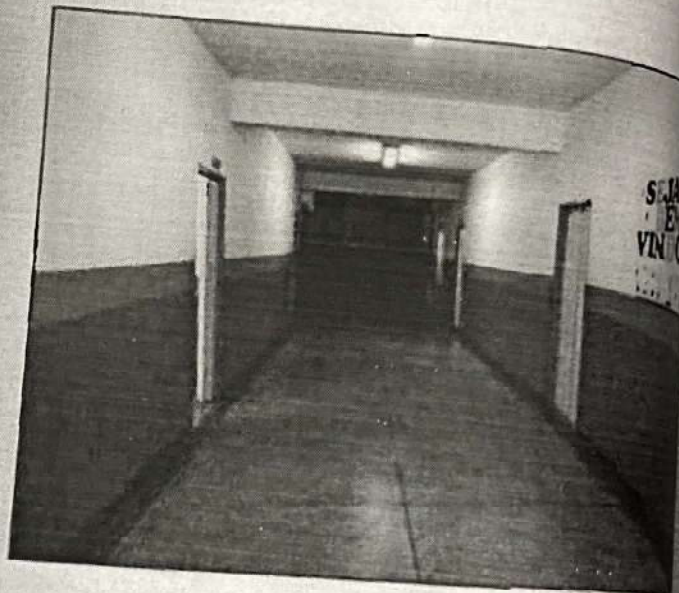
207583(10)
07583-(11) VOZ

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 21 -



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS SALAS DE AULA DO PAVIMENTO SUPERIOR

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 DE N.º 22 -



VISTA DO PLAYGROUND.

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

947
139
2

Doc 06

Doc 04

Doc 05

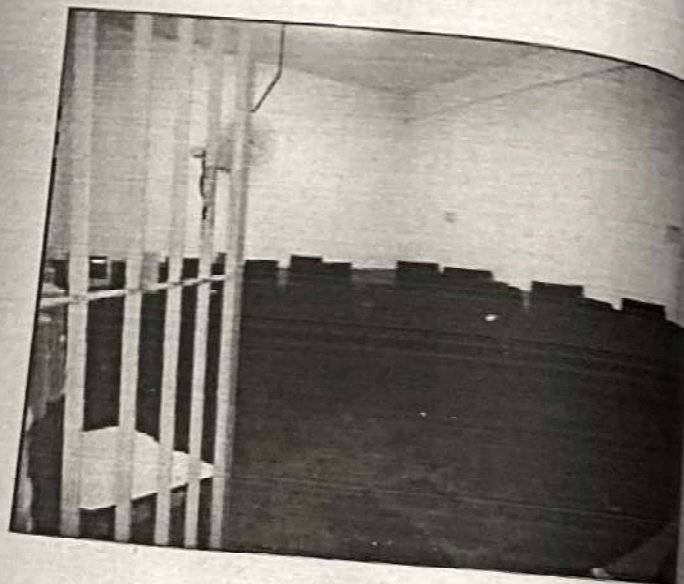
2009-20750
2009-207585-1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 12E.802

Avaliações e Perícias de S

- FOTO DE N.º 23 -



VISTA DA SALA DE INFORMÁTICA.

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

248

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CRXA 128 869/70

Avaliações e Perícias de Engenharia

161
Ⓢ

- FOTO DE N.º 24 -



VISTA DO REFEITÓRIO.

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

207583-11
207583-(11) VOL

114

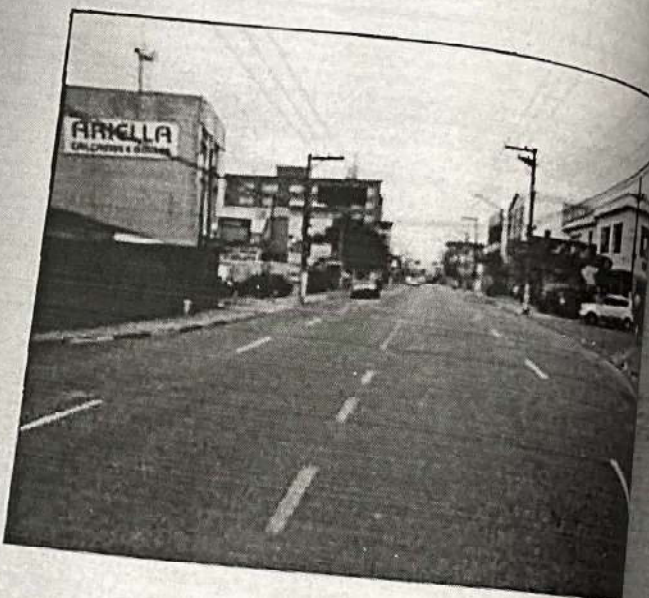
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

Avaliações e Perícias

Matricula de n.º 12.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 311
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

- FOTO DE N.º 25 -



VISTA DA AVENIDA TIMÓTEO PENTEADO, NO TRECHO
ONDE SE SITUA OS IMÓVEIS AVALIANDO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-001
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

249
143
②

- FOTO DE N.º 26 -



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO, DA AVENIDA TIMÓTEO PENTEADO, NO TRECHO ONDE SE SITUA OS IMÓVEIS AVALIANDO.

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
Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP
Rua Timóteo Penteado, n.º 3.500,
Guarulhos - SP.

E N.º 25 -



ENTEADO, NO TRECHO
EIS AVALIANDO.

SP CEP 01020-901
@uol.com.br

Doc 06

Doc 04

Doc 05

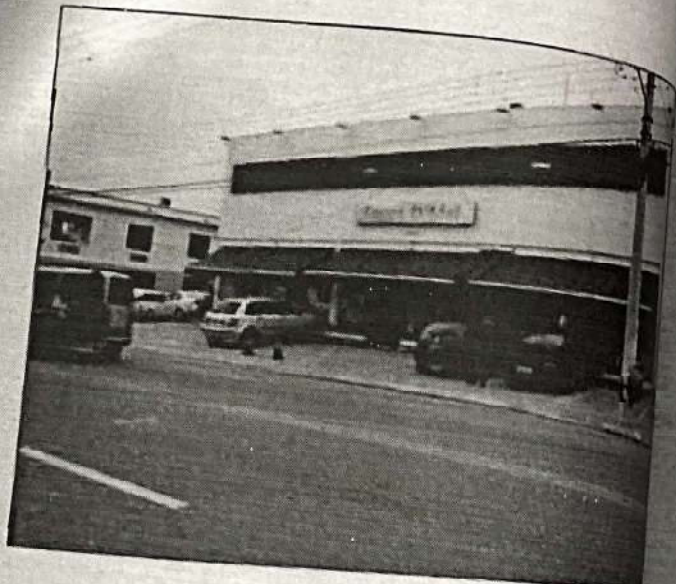
2009-207583(11)
11-207583-(11) VOL

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de

- FOTO DE N.º 27 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL, TOMADA POR OUTRO ÂNGULO DA
DE N.º 04 (RESUMO).

dotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 27 -



...TOMADA POR OUTRO ÂNGULO DA FOTO
... (RESUMO).

São Paulo - SP CEP 01020-901
walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 28 -



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL, PODENDO OBSERVAR A
FRENTE PARA A RUA DAMIANÓPOLIS.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

850

1/15
②

009-207583(10° vol)
19-20/583-(11°VOL

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 29 -



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.960/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceram às recomendações das "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos", elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, em Maio de 2.005, e atendem às exigências do item 8.2.1.4.2 da Norma Brasileira NBR - 14.653 - 2. Tais normas estão adequadas às condições peculiares da Capital e Grande São Paulo.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes aos do avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor de terreno, somá-lo ao da construção, mais os custos diretos e indiretos, e assim 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.

Rua Tabatinguera, 140, corr. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

851
14/2
Ⓢ

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de

A fórmula básica para o emprego de tal método é

$$VI = (VT + VTB) \times FC;$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel ;

VT = Valor do Terreno ;

VTB = Valor Total das Benfeitorias ;

FC = Fator de Comercialização.

7.1. TERRENO:

O valor do terreno será determinado pelo método com dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno obtido por pesquisa de mercado, devidamente homogeneizado, corrigido de tratamento por fatores.

Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.886/D

Avaliações e Perícias de Engenharia
para o emprego de tal método é:

FC:

infeitorias:

ação.

determinado pelo método comparativo

entre o valor unitário de terreno

homogeneizada, com o valor

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.886/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

7.1.1. TRATAMENTO POR FATORES:

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

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos, porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização, através de índices econômicos.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 903, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

852

149
149

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 124.880/0

Avaliações e Perícias

- O preço homogeneizado, resultante da aplicação dos fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios consagrados, de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao compreendido, entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento estatístico. Se a margem for superior a 30% (trinta por cento), em torno do valor calculado, seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar a seguinte tipologia, os seus critérios de apuração e respectivas aplicações, bem como a abrangência regional e temporal.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 126.880/D

853
5/1 ©
Avaliações e Perícias de Engenharia

- As características quantitativas ou expressas por variáveis "proxy", do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento) os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o dos preços observados, o qual não deve ser maior que o dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado explicitada adiante.

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

Os elementos coletados foram inseridos no sistema "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, a partir de um banco de dados de pesquisas de mercado, que constitui um banco avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados nas avaliações.

Através do processo de tratamento por fatores, os dados selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou frente);
- fatores de padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, foram realizados os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e o intervalo de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (três por cento) em torno da média, cujo valor final homogeneizado para o lote paradigma resultou em:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO = R\$ 1.914,93

(válido para Maio de 2.012)

854

157/12

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

7.1.2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para a avaliação do terreno, serão empregadas as "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos", elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE em Maio de 2.005.

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

$$Vt = At \times (Vu + Cf + Cp);$$

Onde:

- Vt = Valor do terreno;
- At = Área do terreno;
- Vu = Valor unitário médio;
- Cf = Coeficiente de frente;
- Cp = Coeficiente de profundidade.

Para o cálculo do Coeficiente de frente (Cf) e Coeficiente de profundidade (Cp), temos:

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de

A) - O Coeficiente de frente (Cf) será calculado pela
função exponencial da relação entre a Frente projetada (Fp) e a
referência (Fr), onde:

$$Cf = (Fp / Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr / 2 \leq Fp \leq 2 \times Fr$$

onde f é o expoente

A retro correção será considerada, desde a metade da Frente de referência (Fr).

Obs.: O expoente "f" é admitido como sendo igual a 0,50.

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo 1 -
Uso Residencial Horizontal, como 9.ª Zona - Comercial Periférica,
cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 15,00 m.

B) - O Coeficiente de profundidade (Cp) será calculado pela
função exponencial da relação entre a Profundidade equivalente (Pe) e as
profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi a Pma).

- para profundidade equivalente entre Pmi e Pma, admitindo-se o
fator profundidade Cp é igual a 0,50.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2} P_{mi} / 2 \leq P_e \leq P_{mi}$), será empregada a fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^2$$

- para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^2$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima, até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula ser empregada é:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \times (P_{ma} / P_e)^2\}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se, na fórmula acima, $P_e = 3P_{ma}$.

Conforme referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade, para os imóveis localizados na 9.ª Zona (Comercial Padrão Alta).

Profundidade mínima para a região (P_{mi}): 20,00 metros.
Profundidade máxima para a região (P_{ma}): : 60,00 metros.
Expoente do fator profundidade : 0,50.

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

855

5/10

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quando necessário, serão aplicados os demais fatores
conforme segue:

C) - Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce)
- Ce definido para 9.ª Zona (1,05)

D) Fatores relativos à topografia (não se aplica)

E) Fatores quando à consistência do terreno. (não se aplica)

7.2. BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos os
Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto
de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

A. VALORES UNITÁRIOS:

Os valores unitários médios, assim como o intervalo
relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao
R_uN (Cub - Sinduscon/SP), conforme tabela a seguir:

856

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 866/0

Avaliações e Perícias de Engenharia

157
✓

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,080	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,186	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	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,890			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	1,296	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	1,744	1,980
			Com Elevador	1,692	1,826	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	2,228	2,460
			Com Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,552	3,064	3,480	
	1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,480				
	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	3,064	3,600		
2.1.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,610				
2.2 - GALPÃO		2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
	2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960		
	2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680		
	2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,690				
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	

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

B. DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITURAS

O fator de depreciação será calculado por algum dos métodos abaixo, conforme será exemplificado a seguir:

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

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

Onde:

- D = Fator de depreciação ;
- x = Idade da edificação no momento de avaliação ;
- n = Vida útil ;
- r = Valor residual ;
- A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE AVALIAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, é obtido pela seguinte fórmula:

857

57/3

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$Foc = R + K \cdot (1 - R);$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que para o padrão da edificação corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke:

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria;

A = Área total construída;

V_u = Valor unitário da construção;

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmarnedotti@uol.com.br

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO
A	NOVO	
B	ENTRE NOVO E REGULAR	
C	REGULAR	
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	
I	SEM VALOR	

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante a qual se obtém:
onde:

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.800/D

258

15/10/02

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	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	0,966	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	0,608	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,219
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de

7.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Assim, resulta o valor do imóvel do simples dos capitais: Terreno + Construção, sendo de comercialização igual a 1,00:

$$VTI = (VT + VTB) \times 1,00:$$

Onde:

VTI = Valor total do imóvel ;

VT = Valor do terreno ;

VTB = Valor total das benfeitorias ;

1,00 = Fator comercialização.

583-(11)

12024/ 12312/ 490

859

lotti
O CIVIL
RÔNICA
28.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia
TOTAL DO IMÓVEL:

o valor do imóvel da soma
terreno + Construção, sendo

) x 1,00;

móvel;

enfeitorias;

zação.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

8. AVALIAÇÃO (Imóvel III):

Matrícula de n.º 48.068 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteadó, n.º 3.150,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

8.1. VALOR DO TERRENO:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno:

Vt = Valor do terreno;

At = 1.104,24 m²; (ÁREA DO TERRENO AVALIANDO)

Vu = R\$ 1.914,93/m²; (VALOR UNITÁRIO MÉDIO)

Substituindo e calculando:

$$Vt = 1.104,24 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.914,93/\text{m}^2;$$

Valor do Terreno = R\$ 2.114.542,30 - Maio/2.012
(DOIS MILHÕES, CENTO E QUATORZE MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E TRINTA CENTAVOS)

Obs.: Vu = R\$ 1.914,93/m² (um mil, novecentos e quatorze reais e noventa e três centavos por metro quadrado), conforme pesquisa de mercado a seguir:

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/D

Avaliações e Perícias de

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avaliação em Ovarinhos (Via Ovarão - Comercial)
FATOR ORIENTAÇÃO: 0,90
OBSERVAÇÃO:

DATA: 11/05/2011

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

R	I	Ce	Fml	Fmo	P	Az
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Topografia	35,00
<input type="checkbox"/> Proximidade	
<input type="checkbox"/> Frontal Múltipla	5m
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Condição	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homologação
<input type="checkbox"/> 1	Av. Dr. Imóteo Penteado 3010	1.374,00	1.787,24
<input type="checkbox"/> 2	Av. Dr. Imóteo Penteado 3054	1.708,82	1.578,96
<input type="checkbox"/> 3	Av. Dr. Imóteo Penteado 3168	1.611,11	1.354,78
<input type="checkbox"/> 4	Av. Dr. Imóteo Penteado 3179	1.426,57	1.426,57
<input type="checkbox"/> 5	Rua Higuelândia 37	1.643,00	1.726,32

12024/ 12342/ 4905

860
15
2

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CRA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliações e Perícias de Engenharia

DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DATA: 15/08/2013

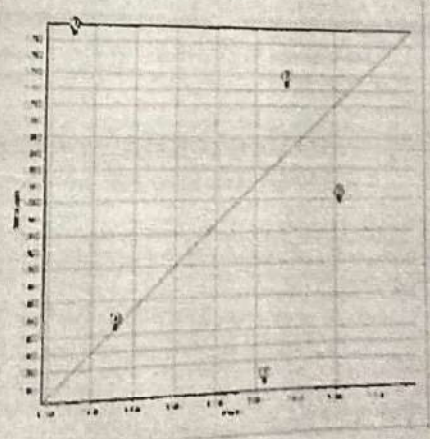
DRÃO MÉDIO

Pma	P	Aj	Pn
40,00	0,50	200,00	1,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Ítem	X	Y
1	1.378,00	1.799,24
2	1.706,67	1.578,96
3	1.611,11	2.354,78
4	1.428,57	1.428,57
5	1.640,00	1.726,32

GRÁFICO DE DISPERSÃO



E UNITÁRIOS

Valor / Índice	Nome geração do Parâmetro	Valor
1.378,00	1.799,24	1,322
1.706,67	1.578,96	0,925
1.611,11	2.354,78	1,462
1.428,57	1.428,57	1,000
1.640,00	1.726,32	1,052

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

009-207583-11
17-207583-(11)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Médo Unitário:	1.552,47
Desvio Padrão:	142,63
- 30%:	1.064,73
+ 30%:	2.018,21
Coefficiente de Variação:	9,1900

VALORES UNITÁRIOS

Médo Unitário
Desvio Padrão
- 30%
+ 30%
Coefficiente de Variação

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo:	Terreno nú
Modalidade:	Venda
Data:	15/05/2012
Local:	Av. Dr. Timóteo Portocarrão, 3150
Cliente:	Judiciário
Área m²:	1.104,24
MÉDIA SANEADA (R\$):	1.575,57

FORMAÇÃO

Taxas
Provisões
Impostos
Outros

VALOR UNITÁRIO (MÉDIA)
VALOR TOTAL (R\$)

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO:	1.817,24
INTERVALO MÁXIMO:	2.012,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA

INTERVALO MÍNIMO:
INTERVALO MÁXIMO:

GRAU DE PRECISÃO

III

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.889/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

861
E/1
C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

SÉRIE DA FICHA: QUARANTÁ - SP - 2010
SÍMBOLO: 003 IMAGEM: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1.00 UTILIZADO: DATA DA FICHA: 13/02/2012
CLASS. GEOGRÁFICA: 2012

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Teodoro Parreño
COMPL.: BARRIO - Vila Graça do
CIP: 81: SP AÉREO: 3010
CIDADE: QUARANTÁ - SP

DADOS DA REGIÃO

RECOMENDACIONES:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ESGOTAÇÃO MÉDICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²) m: 125,00 TERRENO (m) m: 25,00 FICHA: 2010 (F4) 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESCALA: Não
TOPOGRAFIA: colado para as fundas de 25 cm 10%
CORRETIÇÃO: Não

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA TIPOLOGIA: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 125,00 m²
TABELÃO CONSTR: caso simples CONTRIBUIÇÃO: 4 - respons. prop. m
CONSTR. FABRIL: 1,00 DATA REAL: 20 ANOS CONSTR. DE DEPRECIAÇÃO: 0,75 CUSTO MÁX (R\$) 1,20
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 3 VALOR ARBITRADO (R\$): 180.000,00
VALOR CALCULADO (R\$): 116,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

ENTRETELA: Opre VALOR DO PROPR. (R\$): 40.000,00
MENSALIDADE: R\$ 400,00
CONTATO: Paulo TELEFONE: (11) 2651-4118
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISATE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Lc):	FA ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 1,374,00
TERRENO (Tc):	FA ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 1,796,24
PROPRIEDADE (Pc):	FA ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1,302,00
PERMITES MÚLTIPLOS (Pm):	FA ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVANÇADO: 0,992,00
CONTRIBUIÇÃO (Pc):	FA ADICIONAL 05:	
ÁREA (A):	FA ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA (T):	FA ADICIONAL 07:	

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

Doc 06

Doc 04

09-207583(10º vol)
 17-20/583-(11ºVOL

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA FICHA: GUARULHOS - SP - 2010
 SECTOR: 003 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Timóteo Perillo
 COMP.: LARRO: Via Gua-96
 CEP: 071 SP

DADOS DA REGIÃO

MEIOCAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A): m²: 750,00 TERRENO - (m²): 1,00 PROF. MÍN. (M):
 ACESSIBILIDADE: Deslo FORMATO: Regular
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA:
 PAREDE COM ESTR. GORRÃO (M²): 100 CONSERVAÇÃO: F - BOA
 COEF. PADRÃO: 0,940 DABE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 6,78 CESTR. (M²):
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.200.000,00
 MONTANTE: 2000000,00
 CONTRATO: Amenda
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BASE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIÁVEIS
LOCALIZAÇÃO (m²): 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO
TERRENO (m²): 0,10	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO
PROFUNDIDADE (m): 0,02	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIÁVEL
PERÍMETRO MÚLTIPLOS (m): 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIÁVEL ADICIONAL
CONSISTÊNCIA (m): 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (m²): 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (m): 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

8624
159
②

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESSOA: QUARULOS - SP - 2010
SETOR: 003 GRADEA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
PRELADO DATA DA PESSOA: 15/05/2012
CHAVE GEOGRÁFICA: 2012

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Timóteo Perinotto
COMP: 2 BAIRRO: Vila Colômbio RÍMPIO: 3148
CIP: 87: 3P CIDADE: QUARULOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 540,00 TESTADA - (m) m: 20,00 PROF. FOM. (P₁): 27,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESCURIA: Não
TOPOGRAFIA: 0,00%0 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D₁): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1,00
CONSERVAÇÃO: 0,00

DADOS DA BENEFITARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém PRO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 100,00 m²
FABRIL COM ESTE: 0,00%0 CONSERVAÇÃO: 0,00%0
COEF. PAVIMENTO: 0,72%0 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D₂): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 31,55 VALOR ARBITRÁRIO (R\$): 300.000,00

DADOS DA TRANSACÇÃO

MARQUEZA: Oficial VALOR DO MÓVIL (R\$): 1.300.000,00
MUNICÍPIO: Tietê (SP) TELEFONE: (11) 3115-0600
CONTATO: Mário

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (NAPU/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (L ₁):	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 1,011,33
TESTADA (T):	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 1,304,78
PROFUNDIDADE DE CIP:	FI ADICIONAL 03:	VARIACÃO: 0,8428
PRESENTE DE MÚLTIPLOS CIP:	FI ADICIONAL 04:	VARIACÃO AVALIANDO: 0,994
CONSERVAÇÃO (C ₁):	FI ADICIONAL 05:	
ÁREA (C ₂):	FI ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA (T ₁):	FI ADICIONAL 07:	

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

207583(10° VOL)
 207583-(11° VOL)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de

DADOS DA FICHA 4 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA FICHA: 024/RUBROS - SP - 2013
 SÍMBOLO: 023 GRADUAÇÃO: 021 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 PRELADO DATA DA PERÍCIA: 20/11/13
 CRONOLOGIA: 001

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Av. Dr. Tróvão Pereira
 COM.: BARRO: Via Garças
 CEP: 97: SP RENOVAÇÃO: 2013
 COADI: 024/RUBROS - SP

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (AV) m²: 200,00 TESTADA - (Q) m: 10,00 FICHA: 024/RUBROS - SP
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMALTO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 COM. LÍTRICA: não

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA:
 PAVIMENTO: 024/RUBROS - SP CONSERVAÇÃO: 024/RUBROS - SP
 COM. FIDEJ.: 1,054 DATA REAL: 20 ANOS COM. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,72 CUSTO REAL (%):
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (L\$): 220,85 VALOR ARBITRÁRIO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 MATÉRIA: Direta VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.000.000,00
 MODALIDADE: MR Brava
 CONTRATO: 024/RUBROS - SP
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (LAV/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALOR/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Re: 1,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO
TESTADA Q: 1,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO
PROPRIEDADE Cp: 1,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO
PREFER. MÚLTIPLAS Co: 1,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVANÇADA
CONSERVAÇÃO Fe: 1,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 1,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA H: 1,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

763
FEC

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESSOA: GUARULHOS - SP - 2010
SETOR: 003 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 0,95
UTILIZADO: DATA DA PESSOA: 15/05/2012
CHAVE GEOGRÁFICA: 2012

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Niquelandia
COMPL: BARRIO: Vila Galvão NÚMERO: 37
CIP: UF: SP CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

IMPLANTAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 250,00 TERCEIRA - (C_T) m: 10,00 FATOR SOBRI (F_T): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESCORVA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém VIZINHO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 400,00 m²
PAREDE COM RE: gesso e tijolos CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
CONF. PAREDE: 0,728 DADO REAL: 20 ensaí COEF. DE DEFERENCIAÇÃO (K): 0,45 CUSTO BASE (R\$): 1,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (R\$): 400.000,00
VALOR CALCULADO (R\$): 179,48

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Onerosa VALOR DO MÓVEL (R\$): 800.000,00
MOBILIAR: Contador Alameda TELEFONE: (11)7875-1082
CONTATO: Alameda

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA TRAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR ÚTILIZADO: 1.440,00
TERCEIRA C _T : 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.728,32
PROFUNDIDADE C _p : 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 1.002,00
FRENTES MÚLTIPLAS C _f : 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIACÃO AVALIANDO: 0,999
CONSISTÊNCIA F _c : 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA C _a : 0,00		
TOPOGRAFIA F _t : 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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

B.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

B.2.1. VALOR UNITÁRIO - FATOR "K":

Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no grupo de EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002* procedido pelo Conselho de Peritos, nomeada pela Portaria de n.º 01/99 de 26/04/2002.

2.1.1. - ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO - LIMITE MÉDIO

R₀N de Maio de 2.012 = R\$ 963,25 / m²

Classe: 2. Comercial / Serviço / Industrial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.1. - Escritório

Padrão Construtivo: 2.1.1. - Padrão Econômico

Valor Unitário Adotado: 0,780 x R\$ 963,25/m² = R\$ 751,34

B.2.2. VALOR DA BENFEITORIA NOVA:

$$VBN = A \times Vu;$$

Onde:

$$A = 1.048,56 \text{ m}^2;$$

$$Vu = R\$ 751,34/\text{m}^2.$$

Substituindo e calculando:

$$VBN_{01} = 1.048,56 \text{ m}^2 \times R\$ 751,34/\text{m}^2;$$

Valor da Benfeitoria Nova

R\$ 787.825,07 - Maio/2.012

(SETECENTOS E OITENTA E SETE MIL, OTOCENTOS E VINTE E CINCO REAIS E SETE CENTAVOS)

864
123
②

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

8.2.3. CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:

O cálculo de depreciação será realizado pelo critério de ROSS/HEIDECKE:

$$Ie / Ir = x / n$$

Onde:

x = Idade cronológica = 46 anos;

n = Idade útil estimada = 70 anos;

$$Ie / Ir = 46 / 70 = 0,64285714 (66\%);$$

Resultando, segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, (Referência 'F' - Estado da Edificação: **NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES**) uma depreciação de K = 0,302, então vem:

$$Foc = R + K * (1 - R);$$

$$Foc = 0,200 + 0,302 * (1 - 0,200);$$

$$Foc = 0,4416;$$

Logo, para o cálculo das benfeitorias temos a seguinte expressão:

$$VB_{01} = R\$ 787.825,07 \times 0,4416;$$

Valor da Benfeitoria = R\$ 347.903,55 - Maio/2.012
(TREZENTOS E QUARENTA E SETE MIL, NOVECETOS E TRÊS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)

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

8.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$VTI = (VT + VTB) \times FC;$$

Onde:

$$VT = R\$ 2.114.542,30 \text{ (VALOR DO TERRENO);}$$

$$VTB = R\$ 347.903,55 \text{ (VALOR DAS BENFEITÓRIAS);}$$

$$FC = 1,00 \text{ (FATOR COMERCIALIZAÇÃO);}$$

$$VTI = (R\$ 2.114.542,30 + R\$ 347.903,55) \times 1,00$$

$$VTI = R\$ 2.462.445,85;$$

ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 2.460.000,00 - MAIO/2.012
(DOIS MILHOES, QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel/Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

12024/ 12342/ 49055

865
11/12/05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
& TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 124 980/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

9. AVALIAÇÃO (Imóvel IV):

Matrícula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

9.1. VALOR DO TERRENO:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno:

- Vt = Valor do terreno ;
- At = 567,40 m² ; (ÁREA DO TERRENO AVALIANDO)
- Vu = R\$ 1.955,66/m² ; (VALOR UNITÁRIO MÉDIO)

Substituindo e calculando:

$$Vt = 567,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.955,66/\text{m}^2$$

Valor do Terreno = R\$ 1.109.641,48 - Maio/2.012
(UM MILHÃO, CENTO E NOVE MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E UM REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS)

Obs.: Vu = R\$ 1.955,66/m² (um mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e seis centavos por metro quadrado), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel / Fax: (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Doc 06

Doc 04

Doc 05

009-207583(10° vol)
 17-2U/583-(11°VOL)

Pereira Madoni

INSTITUTO DE
 ESTATÍSTICA E INFORMÁTICA
 COM TAREFAS

Atividades e Tarefas

MÓDULO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Objetivo: Avaliar os conceitos de Estatística Descritiva.
 Valor Máximo: 100
 Questões:

TEMA DE AVALIAÇÃO

Assunto de TEMA de Avaliação: CÁLCULO HORARIO

N	F	Q1	Med	Q3	S	H
100	10	10	200	400	10	1000

CONTEÚDO	NOTA
Teoria	10
Exercícios	20
Exercícios extras	30
Ex	10
Exercícios	10
Exercícios	10

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Unid.	Conteúdo	Valor Unitário	Importância
<input type="checkbox"/>	Ar. G. Média Ponderada, 200	1,0000	100%
<input type="checkbox"/>	Ar. G. Média Ponderada, 200	1,0000	100%
<input type="checkbox"/>	Ar. G. Média Ponderada, 210	1,0000	100%
<input type="checkbox"/>	Ar. G. Média Ponderada, 210	1,0000	100%
<input type="checkbox"/>	Ar. G. Média Ponderada, 210	1,0000	100%

... Avaliações e Perícias de Engenharia

TICA DESCRITIVA

DATA: 11/09/2013

P	M	Fe
0,50	200,00	1,00

... RIOS

Homogeneização	Variação Percentual
1.785,24	1,201
1.578,96	0,922
1.354,78	0,947
1.428,57	1,022
1.726,32	1,056

P 01020-901
... .br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/2

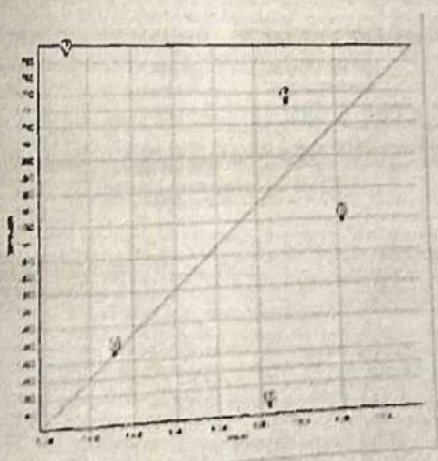
Avaliações e Perícias de Engenharia

866
172
172

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Ordem	X	Y
1	1.376,00	1.785,24
2	1.706,67	1.578,96
3	1.611,11	1.354,78
4	1.428,57	1.428,57
5	1.640,00	1.726,32

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Bruta: 1.552,47
Desvio Padrão: 142,63
- 30%: 1.086,73
+ 30%: 2.018,21
Coeficiente de Variação: 9,1900

VALORES UNITÁRIOS NOMINAIS

Média Unitária: 1.575,57
Desvio Padrão: 146,24
- 30%: 1.102,90
+ 30%: 2.048,24
Coeficiente de Variação: 11,8200

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno n.º
Modalidade: Venda
Data: 15/05/2012
Local: Av. Dr. Timóteo Ferecedo, 3500
Cidade: Jucatiária
Área m²: 547,40
MÉDIA SANSADA (R\$): 1.575,57

FORMAÇÃO DOS VALORES

Tabela:
Propriedade:
Fronte: Métricas
Fator Área:
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):
VALOR TOTAL (R\$):

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avalianda

INTERVALO MÍNIMO: 1.857,97
INTERVALO MÁXIMO: 2.053,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (90%)

INTERVALO MÍNIMO:
INTERVALO MÁXIMO:

GRAU DE PRECISÃO
III

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.800/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

9.2. VALOR DAS BENFEITORIAS:

9.2.1. VALOR UNITÁRIO - FATOR "K":

Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002" procedido pela Comissão de Peritos, nomeada pela Portaria de n.º 01/99 de 26/04/2002, no item "2.1.2. - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO", tem-se:

R₀N de Maio de 2.012 = R\$ 963,25 / m²

Classe: 2. Comercial / Serviços / Industrial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.1. - Escritório

Padrão Construtivo: 2.1.2. - Padrão Simples

Valor Unitário Adotado: 1,206 x R\$ 963,25/m² = ... R\$ 1.161,68/m²

9.2.2. VALOR DA BENFEITORIA NOVA:

$$VBN = A \times Vu:$$

Onde:

$$A = 300,00 \text{ m}^2:$$

$$Vu = R\$ 1.161,68/\text{m}^2.$$

Substituindo e calculando:

$$VBN_{01} = 300,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.161,68/\text{m}^2:$$

Valor da Benfeitoria Nova
R\$ 348.504,00 - Maio/2.012
(CENTO E QUINZE MIL, NOVECENTOS E OITENTA E NOVE REAIS)

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax (11) 3115-0760 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

767
117
2

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/0

Avaliações e Perícias

9.2.3. CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:

O cálculo de depreciação será realizado pelo
ROSS/HEIDECKE:

$$Ie / Ir = x / n;$$

Onde:

x = Idade cronológica = 42 anos;

n = Idade útil estimada = 70 anos;

$Ie / Ir = 42 / 70 = 0,6 (60\%)$;

Resultando, segundo a tabela de depreciação
Ross/Heidecke, (Referência 'E' - Estado da Edificação: Necessidade
DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES) uma depreciação
K = 0,426, então vem:

$$Foc = R + K * (1 - R);$$

$$Foc = 0,200 + 0,426 * (1 - 0,200);$$

$$Foc = 0,5408;$$

Logo, para o cálculo das benfeitorias temos a seguinte equação:

$$VB_{01} = R\$ 348.504,00 \times 0,5408;$$

Valor da Benfeitoria = R\$ 188.470,96 - Mais de
(CENTO E OITENTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E SETENTA REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)

Waldir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 960/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

868

131
2

9.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$VTI = (VT + VTB) \times FC;$$

Onde:

$$VT = R\$ 1.109.641,48 \text{ (VALOR DO TERRENO);}$$

$$VTB = R\$ 188.470,96 \text{ (VALOR DAS BENFEITORIAS);}$$

$$FC = 1,00 \text{ (FATOR COMERCIALIZAÇÃO);}$$

$$VTI = (R\$ 1.109.641,48 + R\$ 188.470,96) \times 1,00 =$$

$$VTI = R\$ 1.298.112,44;$$

ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 1.300.000,00 - MAIO/2.012
(UM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS)

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

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

10. CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO de avaliação de mercado para os imóveis abaixo discriminados, descrito nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 4.ª VARA CÍVEL CENTRAL, COMARCA DE SÃO PAULO - SP, Autos nº 583.00.2009.207583 - 2 (2.393/2.009), requerida por JARU PAPEL EMBAÇAGEM S/A, em face de JOSÉ LUIZ SAN MARTIN, Autos de nº 224.01.2011.070820 - 7 (1.893 / 2.011), correspondentes

Matrícula de nº 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos

- Imóvel situado na Rua São Bento, nº 701,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.180.000,00 - MAIO/2.012

(UM MILHÃO, CENTO E OITENTA MIL REAIS)

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

Matrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 425.000,00 - MAIO/2.012

(QUATROCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

Matrícula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 2.460.000,00 - MAIO/2.012

(DOIS MILHES, QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Matrícula de n.º 48.055 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.300.000,00 - MAIO/2.012

(UM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS)

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

269

153

Y

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia
Avaliação Patológica
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Imóveis
Fraudes contra Concessionárias de Imóveis
Violação de Medidas

11. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente LAUDO, que se compõe de 132 (cento e trinta e duas) folhas impressas em um lado, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento n.º 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "currículo vitae", certeiros de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Curso (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação em Georreferenciamento em Imóveis Rurais e cartidões (cível e criminal).

São Paulo, 17 de Maio de 2012.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia
Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas

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

EMENTA:

...do o seu trabalho, mandou digitar o presente
...cento e trinta e duas) folhas impressas de um
...s e a última, datada e assinada pelo Perito

...797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, etc
...s, respectivos advogados, e demais interessados,
...inas de habilitação (CREA e OAB), diploma de Engenharia
...P, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INEP
...civil e criminal).

São Paulo, 17 de Maio de 2012.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

São Paulo - SP CEP 01020-901
wmodotti@uol.com.br

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

870

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
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
10.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP.

AUTOS N.º 224.01.2011.070820 - 7 (1.893 / 2.011)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída de
ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 4.ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL, COMARCA DE SÃO PAULO - SP, Autos de n.º
583.00.2009.207583 - 2 (2.393/2.009), requerida por
JARI CELULOSE PAPEL EMBALAGEM S/A, em face de
JOSÉ LUIZ SAN MARTIN EXELPE, em atenção à r. determinação de fls.
395 vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar a seguinte

ESCLARECIMENTO

Tentado em dar
o esclarecimento

São Paulo, 16 de Maio de 2012

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

...128.880/D, CREA São Paulo - SP, 128.880/D
...wmodotti@uol.com.br

098
Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

1. PRELIMINARES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em 17 de Maio de 2012, o Signatário entregou o laudo de fls. 55/184 dos Autos, chegando ao valor avaliatório abaixo discriminados para os imóveis a seguir descritos:

Matricula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701, Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Valor do Imóvel = R\$ 1.180.000,00 - MAIO/2012
(UM MILHÃO, CENTO E OITENTA MIL REAIS)

Matricula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Valor do Imóvel = R\$ 425.000,00 - MAIO/2012
(QUATROCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

Matricula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Valor do Imóvel = R\$ 2.460.000,00 - MAIO/2012
(DOIS MILHOES, QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

2. PELO REQUERENTE:

O requerente apresenta laudo parcialmente divergente, alegando entre outros pontos que:

- Para avaliação do valor unitário dos terrenos situados na Rua São Bento, n.º 701 e Rua Santo Antônio, n.º 1.166, o Perito enquadrou os referidos terrenos na 3.ª Zona - Residencial Horizontal Alta, cuja frente de referência (FR) do imóvel equivale a 15,00 m, porém, no cálculo efetuado foi utilizado como frente de referência (FR) 10,00 m.
- O Fator de localização do imóvel avaliado situado na Rua São Bento foi considerado 0,90, no entanto deveria ter sido considerado como fator 1,00, pois está situado na mesma região geo-econômica dos elementos utilizados.
- Para avaliação do valor unitário dos terrenos situados na Avenida Doutor Timóteo Penteado, n.º 3150 e n.º 3152 o Perito enquadrou os referidos terrenos na 9.ª Zona - Comercial Padrão Alta, cuja frente de referência (FR) do imóvel equivale a 15,00, porém no cálculo efetuado foi utilizado como frente de referência (FR) 10,00 m.
- As benfeitorias existentes nos terrenos avaliados foram classificadas de forma equivocada, pois possuem um estado de conservação melhores do que os indicados no laudo avaliatório.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.896/70

772

400

Recalculando o valor de cada imóvel, chegou-se nos valores, a seguir expostos:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matricula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial do Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701, Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Terreno

Área do Terreno 1.001,79 m²
 Valor Unitário R\$ 1.036,61 / m²
 Valor do Terreno: R\$ 1.035.000,00

Benfeitorias

Área Construída 400,00 m²
 Fator Estado de Conservação
 "D" - Entre Regular e necessitando de reparos simples
 Idade Útil Estimada 25 anos
 Valor Unitário R\$ 1.710,73 / m²
 Valor das Benfeitorias R\$ 520.000,00
 Valor total do Imóvel R\$ 1.555.000,00

2009-207583-10
2009-207583-(11)

Eng. Pereira Viadotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 080/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Terreno:

Área do Terreno 331,70 m²
Valor Unitário R\$ 934,25 / m²
Valor do Terreno R\$ 310.000,00

Benfeitorias:

Área Construída 400,00 m²
Fator Estado de Conservação
E - Necessitando de reparos simples
Idade Útil Estimada 40 anos
Valor Unitário R\$ 1.335,00 / m²
Valor das Benfeitorias R\$ 225.000,00
Valor total do Imóvel R\$ 535.000,00

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 138.890/D

450
E

273

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Terreno:

Área do Terreno 1.104,24 m²
Valor Unitário R\$ 1.970,83 / m²
Valor do Terreno R\$ 2.175.000,00

Benefícios:

Área Construída 1.048,56 m²
Fator Estado de Conservação
"F" - Necessitando de reparos de simples a importantes
Idade Útil Estimada 45 anos
Valor Unitário R\$ 1.161,67 / m²
Valor das Benefícios R\$ 552.000,00

Valor total do Imóvel R\$ 2.727.000,00

Doc 06

Doc 04

Doc 05

20/20/303
Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL,
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 49.055 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Terreno:

Área do Terreno 567,40 m²
Valor Unitário R\$ 1.874,35 / m²
Valor do Terreno R\$ 1.063.000,00

Benfeitorias:

Área Construída 1.048,56 m²
Fator Estado de Conservação
"D" - Entre regular e necessitando de reparos simples
Idade Útil Estimada 30 anos
Valor Unitário R\$ 1.595,14 / m²
Valor das Benfeitorias R\$ 315.000,00
Valor total do Imóvel R\$ 1.378.000,00

Pereira Pe

3.

mercado
divergen
correção

quanto
(Fr), est
o imóvel
cálculos
outra Z
TERREN

Divergen
aspectos

se não se
Guarulhos
de cada u

Rua De

874

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.892/D

408
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

3. PELO PERITO:

O Perito, no intuito de encontrar o valor que melhor se adéque ao mercado imobiliário da região analisou pormenorizadamente o laudo divergente, podendo-se notar alguns pontos que mereçam total atenção e correção e outros pontos em que as alterações propostas não se justificam.

As críticas quanto ao valor atribuído ao terreno, especificamente, quanto ao enquadramento das Zonas para definição da Frente de Referência (Fr), estão condizentes, visto que foi estabelecida previamente a Zona em que o imóvel está inserido, se residencial ou comercial e seu Padrão, porém, nos cálculos de homogeneização realizados no Sistema GeoAvaliar, foi considerada outra Zona, razão pela qual os valores apontados pelo Autor para os TERRENOS estão de acordo.

Razão esta não estendida às benfeitorias, visto que o Laudo Divergente, apresentada pelo Autor por seu assistente, delimitou que os aspectos construtivos estariam em desacordo, além da idade das benfeitorias.

Foi bem, para cálculo da idade da benfeitoria, o Perito reportou-se não somente ao aspecto físico, quanto seu cadastro junto à Prefeitura de Guarulhos, que nos dados cadastrais emitidos mencionou o ano de construção de cada imóvel.

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Engenheiro Civil
E Técnico em Eletrônica
CREA 128.869/D

Engenheiro
Pereira Modotti

Engenheiro Civil
E Técnico em Eletrônica
CREA 128.869/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Para depreciação das benfeitorias, no Imóvel 1, por exemplo, situado na Rua São Bento, n.º 701, Vila Galvão, Guarulhos - SP, discriminado na Matrícula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, o Autor mencionou que a benfeitoria deste imóvel, enquadrada na referência "D" - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples, que menciona a seguinte característica:

Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 a 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

O Perito quando em visita de campo, pode constatar que a benfeitoria está bem conservada, porém, é evidente que não é seminova, nem foi reformada nos últimos 5 anos, portanto, no Laudo Pericial mencionado a seguinte referência: "E" - Necessitando de Reparos Simples", que possui a seguinte característica:

Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tal referência fica perceptiva até nas fotos extraídas pela visita de campo, tanto do Perito às fls. 73/78, quanto do assistente técnico às fls. 240/242.

De forma análoga as demais benfeitorias também não merecem o tipo de análise mencionado, por simplesmente, não mensurar a realidade do imóvel.

875

Eng. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

410
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

De forma sintética, portanto, apresenta abaixo os novos valores de cada imóvel, tomando como base o valor do Terreno mencionado pelo Autor em seu Laudo Divergente e o Valor das Benfeitorias Erigidas discriminadas pelo Perito em seu Laudo Pericial, conforme segue:

Matrícula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial do Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701, Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Terreno

Área do Terreno 1.001,79 m²

Valor Unitário R\$ 1.036,61 / m²

Valor do Terreno: R\$ 1.035.000,00

Benfeitorias

Área Construída 400,00 m²

Fator Estado de Conservação

E - Necessitando de Reparos Simples

Valor Unitário R\$ 1.710,73 / m²

Valor das Benfeitorias R\$ 312.000,00

Valor total do Imóvel **R\$ 1.347.000,00**

207583-1
10/583-1
mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP

- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Terreno:

Área do Terreno 331,70 m²

Valor Unitário R\$ 934,25 / m²

Valor do Terreno R\$ 310.000,00

Benfeitorias:

Área Construída 400,00 m²

Fator Estado de Conservação

F - Necessitando de reparos de simples a importantes

Idade Útil Estimada 56 anos

Valor Unitário R\$ 1.335,06 / m²

Valor das Benfeitorias R\$ 140.000,00

Valor total do Imóvel **R\$ 450.000,00**

876

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

W3
0

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 49.055 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Terreno:

Área do Terreno	1.104,24 m ²
Valor Unitário	R\$ 1.970,83 / m ²
Valor do Terreno	R\$ 2.175.000,00

Benefeitorias:

Área Construída	751,34 m ²
Fator Estado de Conservação	
F - Necessitando de reparos de simples a importantes	
Idade Útil Estimada	46 anos
Valor Unitário	R\$ 1.048,56 / m ²
Valor das Benefeitorias	R\$ 348.000,00
Valor total do Imóvel	R\$ 2.523.000,00

Doc 06

Doc 04

278
mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matricula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.
- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

Terreno:	
Área do Terreno	567,40 m ²
Valor Unitário	R\$ 1.874,35 / m ²
Valor do Terreno	R\$ 1.063.000,00
Benfeitorias:	
Área Construída	300,00 m ²
Fator Estado de Conservação	
"E" - Necessitando de reparos simples	
Idade Útil Estimada	42 anos
Valor Unitário	R\$ 1.181,68 / m ²
Valor das Benfeitorias	R\$ 187.000,00
Valor total do Imóvel	R\$ 1.250.000,00

mir Pere

4. P

valor apont
que estimou
as despesas
Autos, tom
Regulament

entende a l
pelos motivo

demonstra-se
do Juízo á to

877
414
Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.180/0

Avaliações e Perícias de Engenharia

4. PELO REQUERENTE:

Manifesta também o requerente sua discordância em relação ao valor apontado pelo Perito a título de honorários Periciais.

Menciona que o Perito solicitou arbitramento de seus honorários, que estimou em R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), incluído neste montante as despesas, que não foram discriminadas nem apresentadas comprovantes nos Autos, tomando como Base o Demonstrativo de Honorários e Tabela de Regulamento de Honorários do IBAPE/SP

Embora o Perito tenha desenvolvido um excelente trabalho, entende a Exequite que não foram corretamente arbitradas as honorárias pelos motivos a seguir expostos:

- Utilização da Tabela Revogada pelo IBAPE/SP, em detrimento da utilização da nova tabela que, por sinal, possui valores da verba honorária menores que as anteriores.
- O Cálculo das honorárias foi realizado levando em consideração cada imóvel em separado quando, no entender da Exequite, a verba honorária deveria ter sido calculada tomando como base a soma dos valores de todos os imóveis, que resultaria no valor da verba honorária no importe de R\$ 17.251,29 (Dezessete mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e nove centavos).

Ocorre porém que, mesmo assim, o valor da verba honorária ainda demonstra-se elevadíssima, daí a necessidade de lembrar que não há vinculação do Juízo à tabela do IBAPE.

Doc 06

Doc 04

Doc 05

Eng.ª Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/7

5. PELO PERITO:

Avaliações e Perícias de Engenharia

No que diz respeito à estimativa da verba honorária o Perito, como já observado, tomou como base a tabela de honorários do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia - IBAPE/SP, para que sua estimativa estivesse em consonância com a prática mercadológica, em respeito à ética aos demais colegas de profissão.

Por mais que o Perito tenha realizado um único Laudo, verificou-se que percorreu, em sua visita de campo, todos os imóveis, que neste caso totalizam 04 (quatro), realizando as inúmeras visitas que foram necessárias para finalizar o relatório fotográfico, sendo que, em 02 (dois) dos imóveis teve que retornar diversas vezes para tentar levar a termo a vistoria.

A verba honorária deve ser calculada unidade por unidade, e não somar todos os bens, para somente depois analisar o valor honorário correspondente em sua faixa de valores, como quer a requerente.

Entretanto, mesmo não consentindo com a metodologia mercadológica empregada e a título de contribuição com a administração pública, o Perito vem aceitar a redução da verba honorária para o valor sugerido pelo exequente em sua impugnação, qual seja, R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais).

Eng.ª Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/7

6. CONCLUSÃO

Pelo que se conclui, o Signatário vem

emitir o Laudo Judicial,

descrito nos termos

da Ação de EXECUÇÃO

CÍVEL DO FORO C

583.00.2009.207583

JARI CELULOSE

JOSÉ LUIZ SAN M

(1.893 / 2.011), que

Matrícula de n.º 423

- Im

VA

R\$

(UM MILH

435
Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/20

878

436
B

Avaliações e Perícias de Engenharia

6. CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto no presente ESCLARECIMENTO, a Signatária vem RETIFICAR o valor de mercado alcançado pelo Laudo Judicial, para o imóvel abaixo discriminado, descrito nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 4.ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, COMARCA DE SÃO PAULO - SP, Autos de n.º 583.00.2009.207583 - 2 (2.393/2.009), requerida por JARI CELULOSE PAPEL EMBAÇAGEM S/A, em face de JOSÉ LUIZ SAN MARTIN EXELPE, Autos de n.º 224.01.2011.070820 - 7 (1.893 / 2.011), que corresponde a:

Matrícula de n.º 42.370 e 42.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP
- Imóvel situado na Rua São Bento, n.º 701,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 1.347.000,00 - HA10/2.012
(UM MILHÃO, TREZENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS)

Doc 06

Doc 04

Doc 05

007583(10° vol)
007583-(11°VOL)

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129-880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula de n.º 12.024 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Rua Santo Antonio, n.º 1.166,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 450.000,00 - HAIO/2.012

(QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Matrícula de n.º 12.371 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.500,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.250.000,00 - HAIO/2.012

(UM MILHÃO, DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Matrícula de n.º 49.055 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

- Imóvel situado na Avenida Timóteo Penteado, n.º 3.150,
Vila Galvão, Guarulhos - SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 2.523.000,00 - HAIO/2.012

(DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)

Por fim, em relação a verba honorária, a título de colaboração com o Juízo e as partes, concorda com o valor proposto pelo exequente, de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais)

478

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

879

488

Perícias de Engenharia
de Guarulhos - SP
n.º 1.166.

VEL
12
AIS)

Guarulhos - SP
n.º 3.500.

EL
12
AIS)

Guarulhos - SP
n.º 3.150.

EL
12
AIS)

colaboração com
o exequente, de


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

7. ENCERRAMENTO:

Consta o presente ESCLARECIMENTO de 19 (dezenove) folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento n.º 797/2003 do Conselho Superior de Magistatura, informo que se encontram à disposição dos partes, respectivos advogados, e demais interessados, em tempo desta Expediente, Sumulae e/ou Cartões de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mackenzie - USP), Diploma FUC/SP - Técnico em Eletrônica - Objetivo: Habilitação de INACRA para o reconhecimento em Imóveis Rurais e cartilhas (civil e criminal).

São Paulo, 08 de Abril de 2012


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D

Doc 06

Doc 04

Doc 05