

Doc. 01

BB

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ENGENHARIA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1977

Anotações e Perícias de Engenharia

Analise de Imóveis

Perícias Concessões

Assessorias

Gestão e Cumprimento de Imóveis Rurais - Lei 10.265/00

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Vistoria de Máquinas e Instalações

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

AUTOS Nº: 0006241-06.2007.8.26.0176 (0729/2007)

L.J. 15/08/15 09:00:14 2015-08-15

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTença,
requerido por MARTA ROSA BARRETO, em face de SAMOEL LAURINDO
DA SILVA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual
chegou ao valor de mercado para a metade ideal (50%), expresso em resumo a
seguir, do imóvel situado na Rua Panambi, nº 57, Jardim da Luz, Embu das
Artes, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Embu das Artes, 31 de julho de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

215
216

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais)

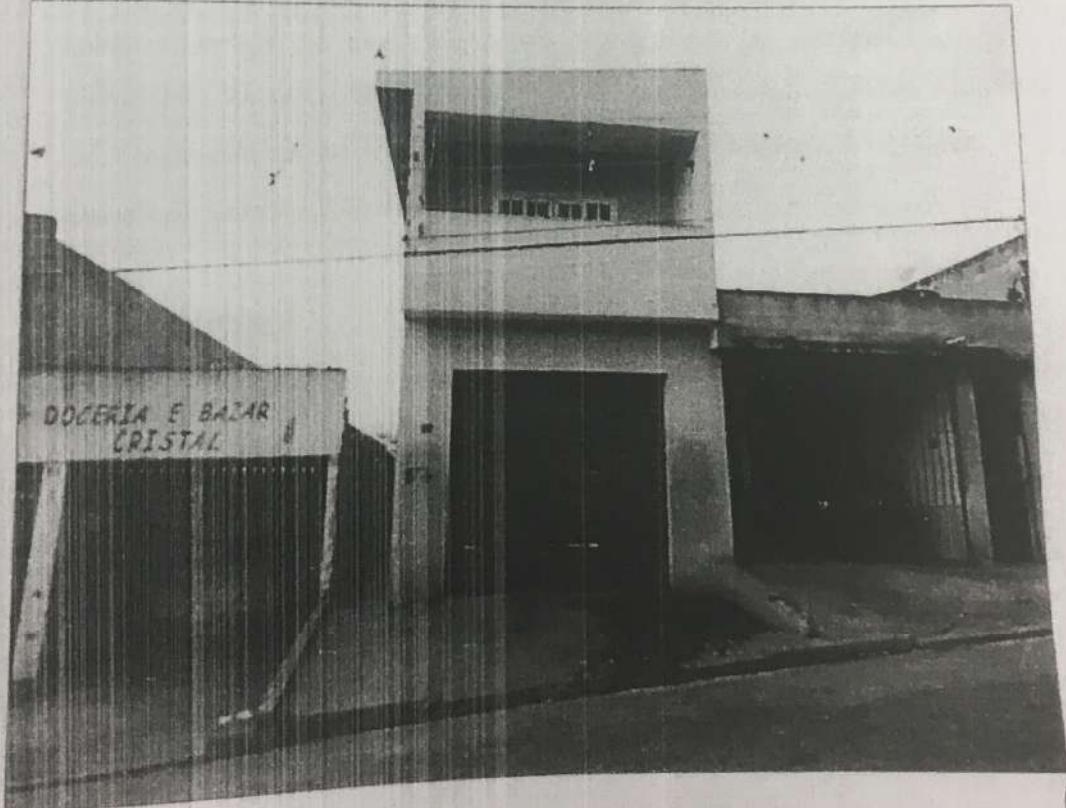
VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 162.500,00

(cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais)

JULHO / 2015

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

B3

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.850/0

32 anos
216
Dic 1993

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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

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

II - VISTORIA

Em diversas diligências ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Panambi, nº 57, Jardim da Luz, Embu das Artes - São Paulo, o signatário encontrou o mesmo fechado, embora tenha percebido movimentos dentro do imóvel, ninguém atendeu a campainha, com indícios claros de ocultação, não sendo possível a realização das vistorias internas.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETROTECNICA
CREA-SP 00000

32 anos

Set/2011

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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

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

Walmir Pereira Modotti

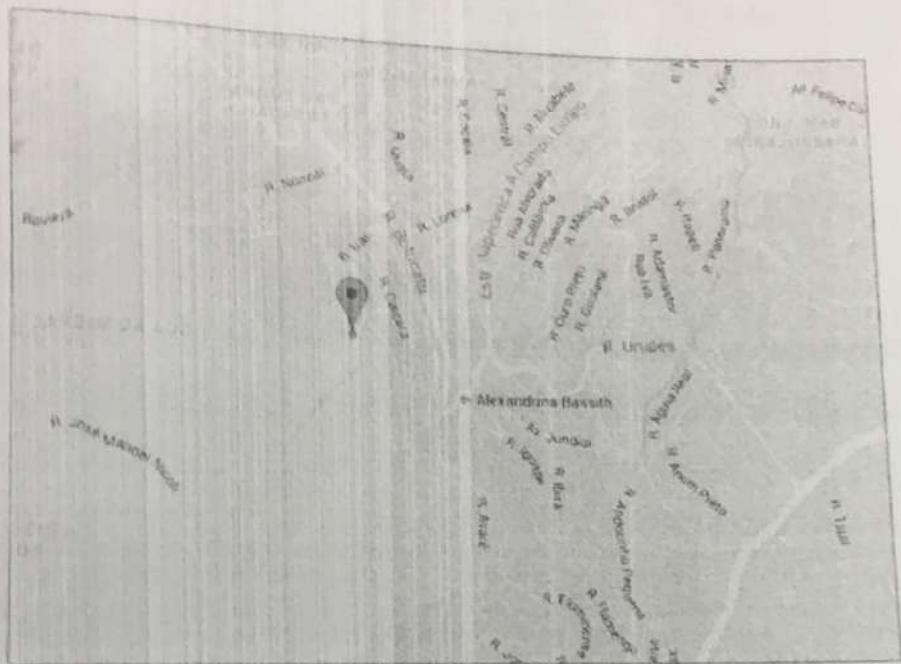
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

218

Avaliações e Perícias de Engenharia



Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA PANAMBI, NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 126.880/D

32 anos
22
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES
Secretaria de Administração

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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2015

NRO. 4463/2015

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

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

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

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

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

26/3
Walmir Pereira Modotti

E. TECNICO ENGENHEIRO CIVIL
E. TECNICO ENGENHEIRO ELETROTECNICO
CRAS 120.000.000

32 anos

Dez/1929

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

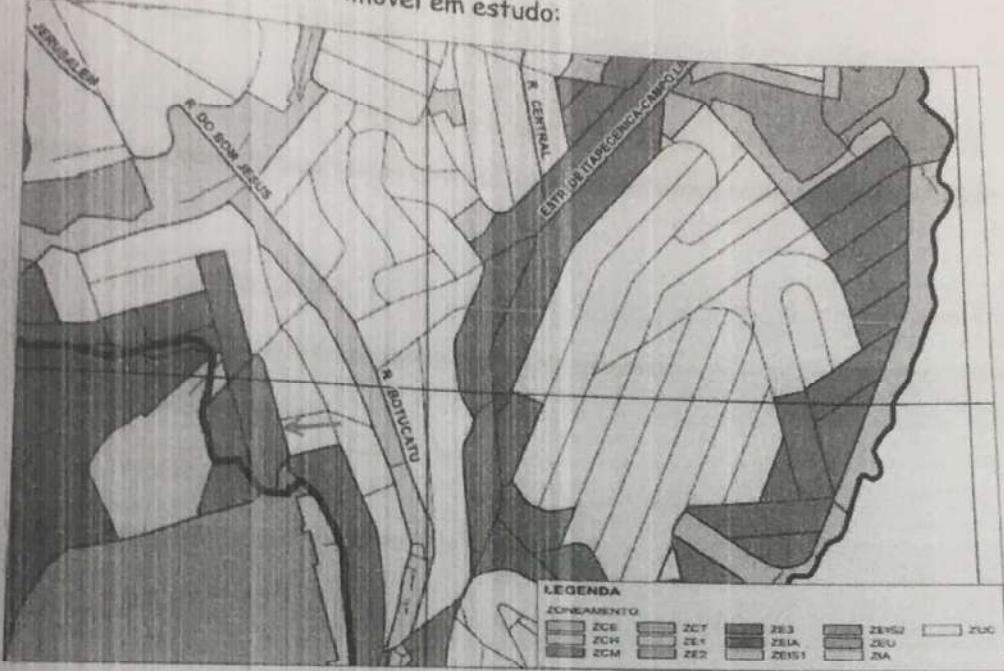
A Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012, consolida das disposições do Plano Diretor do Município de Embu das Artes, incorporando as revisões realizadas conforme determinação do § 3º, do artigo 40, da Lei 10.257/01.

O local em causa integra a "ZCM", Zona Corredor Misto.

Zona de Interesse Ambiental - ZIA	Área da ZIA	Área da APZM	Área de Zona de Interesse Ambiental (ZIA)	Área de Zona de Conservação (ZC)	Área de Zona de Expansão (ZE)	Área de Zona de Proteção (ZP)	Área de Zona de Reabilitação (ZR)	Área de Zona de Recuperação (ZR)	Área de Zona de Aproveitamento Rústico (ZAR)	Área de Zona de Aproveitamento Industrial (ZAI)	Área de Zona de Construção (ZC)
Zona de Interesse Ambiental - ZIA	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zona Urbana Conservada - ZUC	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zona Corredor Misto - ZCM	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zona Empresarial G1 - ZEG	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zona Empresarial G2 - ZEG	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zona Empresarial G3 - ZEG	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zona Corredor Empresarial	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Corredor Misto, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais.

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

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

Walmir Pereira Modotti

269
223
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128-BB/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: plana;

Condições no solo e superfície: firme e seco;

Formato: regular;

Frente: 5,00 m;

Profundidade equivalente: 25,00 m;

Área: 125,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

1.2.4 - Casa Padrão Simples

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

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

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

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

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

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

266
Almir Pereira Modotti

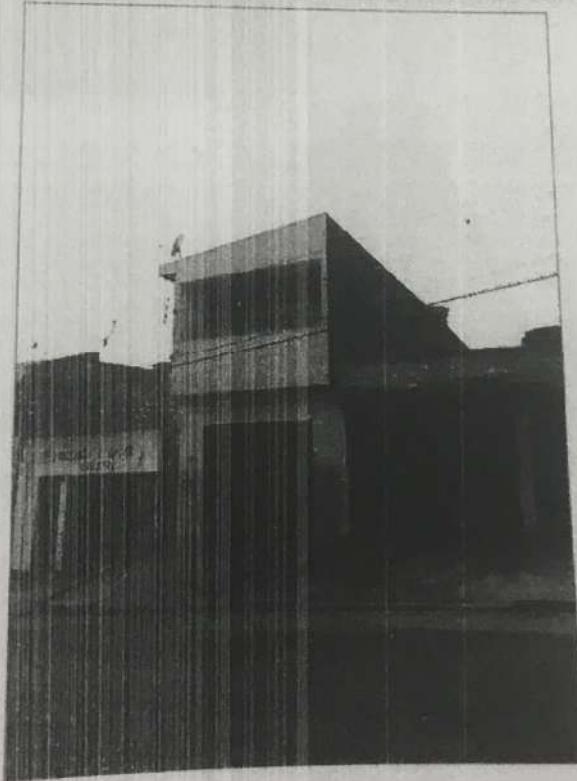
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA: 12B 880/D

228
32 anos
Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05/06

RUA PANAMBI, N° 57



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

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

266

267
Jmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETROÔNICA
CIRCA 120.000 D

221
32 anos
Desde 1955

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 07/08

RUA PANAMBI, N° 57



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

CIRCULAÇÃO LATERAL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA - 128 380/0

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

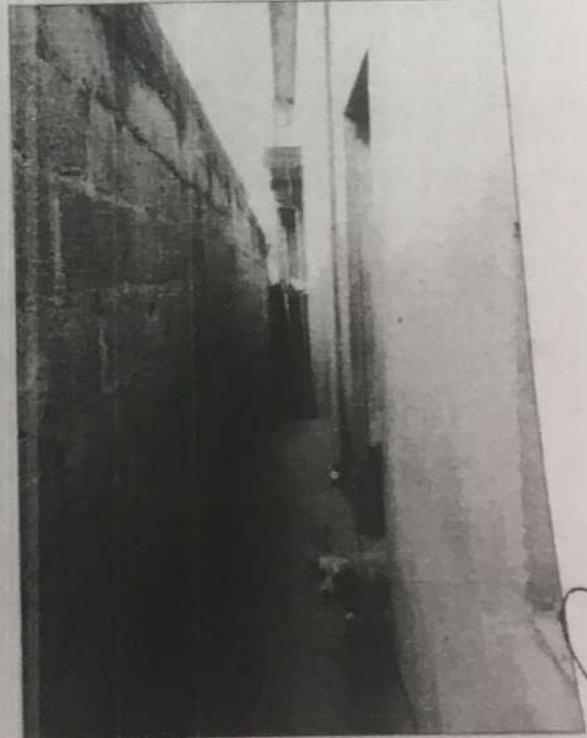
FOTOS 07/08

RUA PANAMBI, N° 57



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

CIRCULAÇÃO LATERAL.



209
W.M.
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 12H 88010

1983
32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETROÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

ibape SP

TABELA I - Parâmetros das Taxas de Ajuste e Ajustamento Econômico Implementadas para São Paulo Capital

Tabela I - Grupos I e II

Zona	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Parâmetros	Fator de Ajuste	Exponente	Coeficiente	Coef. de	Coef. de	Indicador	Indicador	Observações gerais
I-Zona Industrial e Comercial	10	15	10	0,05	Não se aplica	Não se aplica	Aplicar na Zona I	125	100 - 150
II-Zona Industrial e Comercial	10	20	10	0,05	0,00	Não se aplica	Não se aplica	200	150 - 200
III-Zona Industrial e Comercial	15	30	10	0,15	0,00	Não se aplica	Não se aplica	300	200 - 300
IV-Zona Industrial e Comercial	15	30	10	0,15	0,00	Não se aplica	Não se aplica	300	200 - 300
V-Zona Industrial e Comercial	15	Mínimo				Aplicar na Zona V	200	100/150	Observar os encadeamentos Zonas I, II e III sempre que aplicável. Neste caso, é necessário observar a Zona II e III. Para este grupo, recomendar que não varie entre 100 e 150% da Zona V.
VI-Zona Industrial e Comercial	15	Máximo				Aplicar na Zona VI	1000	500 - 1000	Observar os encadeamentos Zonas I, II e III sempre que aplicável. Neste caso, é necessário observar a Zona II e III. Para este grupo, recomendar que não varie entre 500 e 1000% da Zona VI.
VII-Zona Industrial e Comercial	15	Máximo				Aplicar na Zona VII	2000	1200 - 4000	

ibape SP

Tabela II - Grupos III e IV

Zona	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Parâmetros	Fator de Ajuste	Exponente	Coeficiente	Coef. de	Coef. de	Indicador	Indicador	Observações gerais
I-Zona Industrial e Comercial	10	15	10	0,05	0,00	Não se aplica	Não se aplica	100	80 - 100
II-Zona Industrial e Comercial	10	20	10	0,25	0,00	Não se aplica	Não se aplica	200	150 - 200
III-Zona Industrial e Comercial	15	30	10	0,15	0,00	Não se aplica	Não se aplica	300	200 - 300
IV-Zona Industrial e Comercial	15	Mínimo				Aplicar na Zona IV	1000	500 - 1000	Observar os encadeamentos Zonas I, II e III sempre que aplicável. Neste caso, é necessário observar a Zona II e III. Para este grupo, recomendar que não varie entre 500 e 1000% da Zona IV.
V-Zona Industrial e Comercial	15	Máximo				Aplicar na Zona V	2000	1200 - 4000	

21/09
Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.889/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "P_{min}", "P_{max}" admitidos, bem como as restrições de uso são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

27/2/08

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129 880/D

32 anos
231
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/11

32 anos
Desde 1988

23/01/2001

Avaliações e Perícias de Engenharia

Situação Paradigma: Terreno Plano	Topografia	Depreciação	Fator*
Declive até 5%	-	-	1,00
Declive de 5% até 10%	5%	-	1,05
Declive de 10% até 20%	10%	-	1,11
Declive acima de 20%	20%	-	1,25
Em aclive até 10%	30%	-	1,43
Em aclive até 20%	5%	-	1,05
Em aclive acima de 20%	10%	-	1,11
Abaixo do nível da rua até 1,00m	15%	-	1,16
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	-	-	1,00
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	10%	-	1,11
Acima do nível da rua até 2,00m	20%	-	1,25
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	-	-	1,00
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6	10%	-	1,11

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
23/2
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

3.1.1 -

Avaliações e Perícias de Engenharia
PESQUISA DE MERCADO

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

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

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

(setecentos e trinta e nove reais e vinte e quatro centavos por m^2).

26/08
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETROÔNICA
CREA 128.880/SP

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

A) Valores unitários:

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 126.690/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PÁDRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rustico	0.840	0.990	1.100
		1.1.2- Padrão Simples	0.132	0.156	0.160
		1.1.3- Padrão Rustico	0.360	0.429	0.480
		1.1.4- Padrão Primitivo	0.492	0.576	0.660
		1.1.5- Padrão Econômico	0.672	0.786	0.900
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Simples	0.912	1.056	1.200
		1.2.2- Padrão Médio	1.212	1.386	1.560
		1.2.3- Padrão Superior	1.572	1.776	1.980
		1.2.4- Padrão Fino	1.962	2.436	2.680
		1.2.5- Padrão Luxo	Acima de 2.69		
1- RESIDENCIAL	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0.600	0.819	1.020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1.932	1.266
			Com elevador	1.260	1.479
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1.612	1.746
			Com elevador	1.692	1.928
	1.3- APARTAMENTO	1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1.992	2.226
			Com elevador	2.172	2.406
		1.3.5- Padrão Fino		2.652	3.066
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3.43		
		1.3.7- Padrão Econômico	2.600	0.780	0.960
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Simples	0.972	1.206	1.440
		2.1.2- Padrão Superior	Sem elevador	1.206	1.410
			Com elevador	1.462	1.580
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1.632	1.836
			Com elevador	1.872	2.046
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Superior	Sem elevador	2.052	2.286
			Com elevador	2.552	3.066
		2.2.2- Padrão Fino	Acima de 3.61		
		2.2.3- Padrão Econômico	2.640	0.360	0.480
		2.2.4- Padrão Médio	0.972	0.725	0.980
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	2.2.5- Padrão Superior		Acima de 1.85	
		3.1.1- Padrão Simples	0.600	0.120	0.180
		3.1.2- Padrão Médio	0.162	0.246	0.300
		3.1.3- Padrão Superior	0.312	0.456	0.600

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETROÔNICA
CREA 128.889/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

*Avaliações e Perícias de Engenharia
paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos
para uma eventual recuperação.*

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

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

Bk

almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL,
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.1 -

AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 125,00 m²

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

Substituindo e calculando:

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

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

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 92.000,00$$

(noventa e dois mil reais).

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETROÔNICA
CRÉDITO: 128.880,00

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FICHA: 00001 - P - 2013
SITIO: 17 - QDADIA:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ENDEREÇO DO LOCAL: 000

END. DATA DA FICHA: 24/7/2013

CHAVE GEográfICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nova

CORP:

CEP:

RABESO: Encravo dos Altos

UF: SP

NÚMERO: 581

CIDADE: Encravo - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 125,00 TESTADA (m²): 5,00 PRET. EQUIP. (R\$): 25,00

ACESSIBILIDADE:

Topografia:

CONSISTÊNCIA:

FORMATO:

REGULAR

ESQUINA:

REGULAR

90,50 m²

DADOS DA SEMENTERIA

SPÓ DA EMBALAGEM: Caixa RESO DA EMBALAGEM: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 90,50 m²

FADEÃO CONST: 0,0000

CONSERVAÇÃO: Lote - regular

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 10 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%)

0,854 CUSTO BASE (R\$): 1.219,90

VAGAS: 2 PAVIMENTOS:

VALOR CALCULADO (R\$): 129.953,46

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATURIZA: Onibus VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

TELEFONE: (11) 47045177

IMOBILIÁRIA: Porto Novo Imóveis

CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Lote):	0,00	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA (m²):	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFOUNDIDADE (P):	0,00	VARIAÇÃO:
FRENTE MÚLTIPLO (C):	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA (C):	0,00	
ÁREA (a):	0,00	
TOPOGRAFIA (T):	0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FICHA: 2
SETOR: 17 QUADRA: 0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DATA DA FISQUA: 24/7/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada 950

COMP.:

CEP:

UF: SP

Bairro: Bairro das Flores
Número: 15H

Cidade: Bauru - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESgoto REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) m²: 125,00

TESTADA (c) m: 5,00

PROF. EDIF. (Fe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: Plano

CONSIÉNCIA: Seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

USO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA:

251,00 M²

PADRÃO CONST: casa econômica

CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos importantes e sem valor

COEF. PADRÃO: 0,785 IDADE REAL: 55 ANOS: COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,313 CUSTO BASE (RS): 1.219,90

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (RS): 75.509,55

VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NAIRÉZA: Oferto

VALOR DO IMÓVEL (RS): 165.000,00

RESIDUÁRIA:

Porta Nova Imóveis

CONTATO:

corretor

TELEFONE: (11)-47045177

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIADA
LOCALIZAÇÃO (Loc):	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 583,92
TESTADA (c):	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 583,92
PROFOUNDIDADE (P):	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIADA: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS (C):	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIADA AVALIANDO: 1,0017
CONSIÉNCIA (C):	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (A):	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (T):		

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

135
almir Pereira Modotti

ENGENHARO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128891/0

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
NÚMERO DA FICHA:	2	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00	DATA DA PESQUISA: 24/7/2015	
SETOR:	GENEAL	ENDEREÇO:	RESIDÊNCIA	CHAVE GEGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDERECO:	Rua Lemos	NÚMERO:	0701 - 00000000000000000000	CÓDIGO: ENBL-SP	
CEP:	01310-000	UF:	SP		
DADOS DA REGIÃO					
MEJORAMENTOS:					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (m²):	257,80	TESTADA (m):	10,00	PROF. TERR. (m):	25,70
ACESSIBILIDADE:	Otimo	FORRADO:	Irregular	ESGOTADA:	Não
TOPOGRAFIA:	nível para um declive de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA:	Média				
DADOS DA SEMENTITÓRIA					
USO DA EDIFICAÇÃO:	Caixa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRITA:	102,00 m²
FABRÃO CONSTR:	Concreto			CONSERVAÇÃO:	1 - entre muito importante e bem valorizado
COEF. FAZENDA:	1,056 IDADE REAL: 05	COEF. COEDE DEPRECIAÇÃO (C):	0,287	CUSTO BASE (R\$):	1.219,00
VAGAS:	2	FAVIMENTOS:			
VALOR CALCULADO (R\$):	64.960,00	VALOR ARBITRADO (R\$):			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NAVEIA:	Ofera	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	200.000,00		
MORALÉRIA:	Porta Nova Inóveis				
CONTATO:	correto			TELEFONE:	(11) 47045177
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA ISAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	629,19
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	924,89
PROFISSIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.405,89
FRENTE MÉTRICAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.001,9
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Co:	0,16	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA It:	0,25				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 120 880/0

32 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO		
NÚMERO DA PESQUISA: Embu - SP - 2015		INDICE DO LOCAL:	0,00	DATA DA PESQUISA: 24/7/2015
SEIOR: 17	QUADRA:			CHAVE GEGRÁICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO: Rua Canto		BARRA: Embu das Artes	NÚMERO: 59	CIDADE: Embu - SP
CEP:		UF: SP		
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS:				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> IV ACABO				

DADOS DO TERRENO		USO DA EDIFICAÇÃO		ÁREA CONSTRÍDA:	
ÁREA (m²):	250,00	TESTADA (m²):	10,00	PROF. EQUIV. (m):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Dirigível	FORRADO:	Regulor	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	Piso				
CONSISTÊNCIA:	Vedo				
DADOS DA ENFEITARIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Caixa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Rendencial	ÁREA CONSTRÍDA:	320,00 m²
PADRÃO CONSTIL:	Caixa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	30	OUTRAS COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%)	0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.219,00
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:			
VALOR CALCULADO (R\$):	230.009,74	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Ofera	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	450.000,00		
INVESTIDURA:	Uso/Inóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11) 22990253			
OSSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	VALOR UNITÁRIO : 539,96
TESTADA (m²):	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 620,25
PROFOUNDIDADE Cd:	0,00	VARIAÇÃO : 1,1407
FRENTE MÚLTIPLO Ch:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0019
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	
ÁREA Cu:	0,15	
TOPOGRAFIA R:	0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL,
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA: 128.889/0

32 anos
De 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
NÚMERO DA FICHA:	8	DATA DA FICHA:	04/07/2015	DATA DA FISIQUA:	24/7/2015
SETOR:	17	GEARIA:	100	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP					
CEP:	01020-901	BAIRRO:	Centro	NUÍNCIO:	131
CEP:	01020-901	BAIRRO:	Centro	NUÍNCIO:	131
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> FAZERENTACAO <input type="checkbox"/> REDE DE COLETAS DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO FÍSICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (m²) m²:	125,00	TESTADA (m²) m:	5,00	PRGT. SUBR. (%):	25,00
ACURACIA (m):	0,00	TOPOGRAFIA:	Exigida	ESFERMA:	100
TOPOGRAFIA:	OK	CONSISTÊNCIA:	Média		
DADOS DA BENEFITÓRIA					
ISO DA EDIFICAÇÃO: Corrida	ISO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSIDERADA:	223,94 m²		
FATORES CONSISTÊNCIA: médio	CONSERVAÇÃO: ótimo				
COEF. FATORÍA: 1,00	DATA REAL: 17	DATA DE DEPRECIAÇÃO: 03	0,845	CUSTO BASE (R\$):	1.219,96
VAGAS: 2	FAVORENTOS: 12				
VALOR CALCULADO (R\$):	371.399,89	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NAMEZA: Clienta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	530.000,00			
RESUMIDA:	Porta Nova Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11) 47045177			
DESCRIÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA ISAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO		
LOCALIZAÇÃO (RDC):	0,00	FA1 ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	684,95
TESTADA (T):	0,00	FA1 ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	684,95
PROXIMIDADE (P):	0,00	FA1 ADICIONAL 03:	0,00	VARIACÃO:	1,0000
FRENTE MÚLTIPLAS (F):	0,00	FA1 ADICIONAL 04:	0,00	VARIACÃO AVALIANDO:	1,0015
CONSISTÊNCIA (C):	0,00	FA1 ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA (A):	0,00	FA1 ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA (T):	0,00				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/0

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FICHA: 6
SETOR: 17 QUADRA:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

DATA DA FICHA: 24/7/2011

CÓDIGO GEOGRÁFICO:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Olávio

COB.P:

CEP:

Bairro: Brooklin Novo

UF: SP

Nº: 159

Cidade: São Paulo - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:

ACESSIBILIDADE:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

ESTABAL. (d) m:

FORMATO:

ESQUINA:

PROF. (DMW. (fz):

ESQUINA:

m²

m²

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRÚIDA:

267,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: a - entre regular e ruim/regular

COEF. PADRÃO:

VAGAS: 2

VALOR CALCULADO (R\$):

1,056 (ADE REAL: 30)

anos COEFO DE FRECUENCIA (fz):

0,710

CUSTO BAIXA (R\$):

1.219,50

FAVORENTES: 2

VALOR ARBITRADO (R\$):

9,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

ADICIONAL 02:

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

ADICIONAL 05:

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NAZARÉZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00

TELEFONE: (11) 901726016

SEGUIMENTO:

CONTATO: Sra. Fabiana

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc.):	FI ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
ESTABAL. CI:	FI ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFOUNDADE Cp:	FI ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Cr:	FI ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA fc:	FI ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Co:	FI ADICIONAL 06:	0,04
TOPOGRAFIA fl:	FI ADICIONAL 07:	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

PJ

Waldir Pereira Modotti

E TÉCNICO EM ELETROTECNICA
PROFISSIONAL

32 anos
Vale P/

Educação e Perícias de Expertos

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DE AVAIAÇÃO		
NÚMERO DA FICHA:	DATA:	PERÍODO DE AVAIAÇÃO:	PERÍODO DA FICHA:	PERÍODO DE CONSISTÊNCIA:
SENU:	07	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
DADOS DA SUCURSAL:		DATA DA AVAIAÇÃO:	PERÍODO DA FICHA:	PERÍODO DE CONSISTÊNCIA:
ENDERECO: Rua Tabattinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP, CEP: 01020-901		07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
CNPJ: 07.339.442/0001-02		07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
DADOS DA REGIÃO		PERÍODO DE CONSISTÊNCIA:	PERÍODO DA FICHA:	PERÍODO DE CONSISTÊNCIA:
MELHORAMENTOS:		07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
<input checked="" type="checkbox"/> EXPANSÃO		07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
<input checked="" type="checkbox"/> TRAVA DE ÁGUA		07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
<input checked="" type="checkbox"/> DADOS DO TERRENO		07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
ÁREA (m²):	0000	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
ACUMULADORES:	0000	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
TOPOGRAFIA:	0000	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
COMBUSTÍVEL:	0000	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
DADOS DA ENFEITARIA				
NOVA ENFEITARIA:	0000	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
FAZENDA CONSELHO:	0000	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
COST. FABRÃO:	0000	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
VARIAS: 0	0000	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
VALOR CALCULADO (R\$):	000.000,00	07/02/2002	07/02/2002	07/02/2002
FATORES ADICIONAIS				
ADICIONAIS:	1,00	ADICIONAIS:	1,00	ADICIONAIS:
ADICIONAIS:	1,00	ADICIONAIS:	1,00	ADICIONAIS:
DADOS DA TRANSAÇÃO				
HABITAC: Chata	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 000.000,00			
REGISTRAÇÃO:	Portaria Interv.			
CONTATO:	exterior	REF ID: 001-07000077		
OBSERVAÇÃO:				

RESULTADO DA HOMOGENEIAÇÃO

FATORES NORMA ISAP/EP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO			
LOCARIAÇÃO (m²):	1,00	11 ADICIONAIS:	0,00	VALOR MÍNIMO:	000.000
RESIDAC:	1,00	11 ADICIONAIS:	0,00	HOMOGENEIAÇÃO:	000.000
PROFOUNDAD.CP:	1,00	11 ADICIONAIS:	0,00	VARIACÃO:	1,000%
FRENTES MÚLTIPLES CP:	1,00	11 ADICIONAIS:	0,00	VARIACÃO AVAIAÇÃO:	1,000%
CONSISTÊNCIA:	1,00	11 ADICIONAIS:	0,00		
ÁREA CP:	0,20	11 ADICIONAIS:	0,00		
TOPOGRAFIA:	0,00				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128880/0

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
NÚMERO DA FICHA:		DATA DA FICHA:			
SETOR: 17 GRADE:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		PERÍODO - DATA DA FICHA: 24/7/2015	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEGRÁFICA:			
ENDERECO: Rua Quarto		NÚMERO: 15			
CEP:	BAIRRO: Encruzilhada Arlés	CIDADE: EMBU - SP			
UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO FÍSICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (m²) m²:	250,00	TESTADA (m²) m²:	10,00	PROF. 10MM (m):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSCIÊNCIA:	Rico				
DADOS DA ENFEITARIA					
USO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRuíDA:	100,00 m²
FAZERÃO CONSIL:	cota média	CONSERVAÇÃO: C - regular			
COEF. FAZERÃO:	1,350	VALOR REAL (R\$):	10.000	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%):	0,916
VAGAS:	0	FAVORENTOS:	1	CUSTO BASE (R\$):	1.219,00
VALOR CALCULADO (R\$):	131.641,24	VALOR ASSESSADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
HABITEZA:	Otima	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	350.000,00		
IMOBILIÁRIA:	Porto Novo Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-47045177			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Roc:	0,00	FA01 ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	724,73
TESTADA Cf:	0,00	FA02 ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	834,46
PROFOUNDIDADE Cp:	0,00	FA03 ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1.151,4
PRÉTÉS MÓLIFAS Ce:	0,00	FA04 ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.001,4
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FA05 ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,15	FA06 ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA R:	0,00	FA07 ADICIONAL 07:	0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PERÍCIA: ENAU - SP - 2015
SEIOR: 17 QUADRADO:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vicente Celestino

COMP:

CEP:

Bairro:

UF:

INDICE DO LOCAL: 0,00

HUMID. DATA DA PERÍCIA: 24/7/2015
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 172,20

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: firme

TESTADA (m)

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

PROJ. EQSM. (Fe): 21,50

ESQUINA: Irregular

DADOS DA BENEFITÓRIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa médio

COEF. PADRÃO: 1,000 IDADE REAL: 12

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (B): 0,902

CUSTO BASE (RS): 1.219,90

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (RS): 175.537,26

VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

HABEREA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 350.000,00

IMOBILIÁRIA: Porta Nova Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11) 47045177

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO FC:	0,00 FA ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 809,89
TESTADA Cf:	0,00 FA ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 663,47
PROFOUNDIDADE Cf:	0,00 FA ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,9682
FRENTE MÚLTIPLAS Cf:	0,00 FA ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0012
CONSISTÊNCIA Cf:	0,00 FA ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co:	0,07 FA ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA H:	0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

251
2/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

DESCRIÇÃO: RUA FORTALEZA

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAP/SP - 2015 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DATA: 30/7/2015

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pm	Pma	p	Ai	Ta	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

ÍNDICE

- | | |
|--|-------|
| <input type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 5,00 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Edifícios | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área | Não |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | Plana |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | Seco |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avallando
1	Rua Nonoai, 5H	760,37	760,37	1,0000	1,0013
2	Estrada São, 5N	583,92	583,92	1,0000	1,0017
3	Rua Cinco, 5N	659,19	926,58	1,4058	1,0019
4	Rua Coxim, 5N	539,96	620,25	1,1487	1,0019
5	Rua Francisco Rodrigues Adriano, 5N	684,95	684,95	1,0000	1,0015
6	Rua Guadiana, 5N	771,95	800,62	1,0371	1,0013
7	Rua Imperador Dom Pedro I, 5N	540,85	664,52	1,2287	1,0018
8	Rua Quatro, 5N	724,73	834,48	1,1514	1,0014
9	Rua Una Maior, 5M	501,44	653,10	1,3025	1,0022
10	Rua Vicente Celestino, 5H	809,89	930,47	1,0862	1,0012

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CRCA 128 889/D

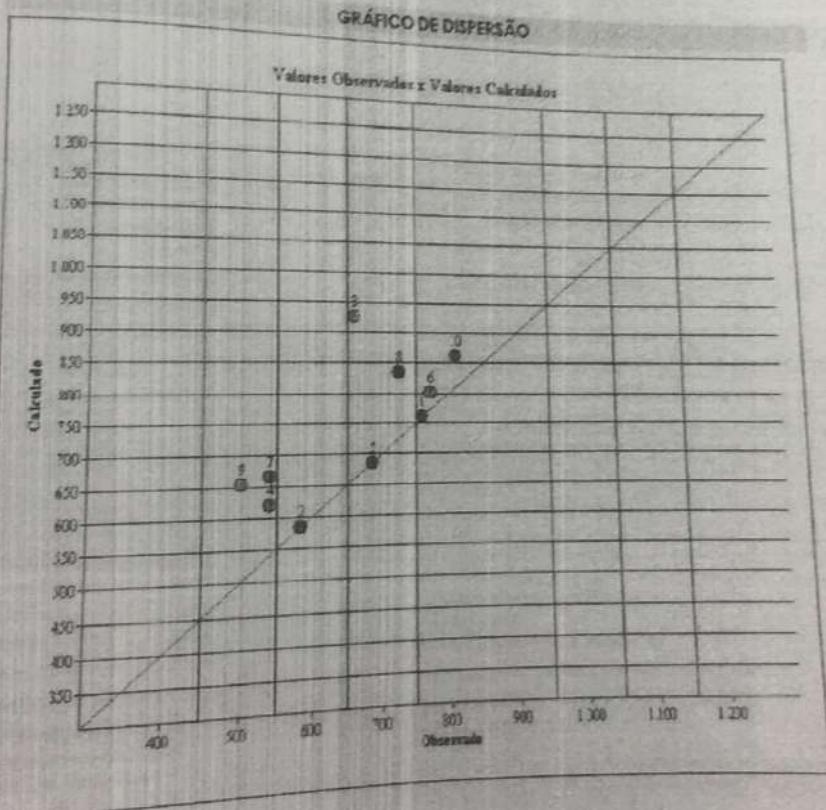
32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Nº	Observado	Calculado
1		
2	762,37	760,77
3	51192	509,92
4	659,19	936,69
5	539,96	630,25
6	584,95	584,95
7	771,95	900,62
8	540,88	564,52
9	724,73	924,46
10	501,44	653,10
	609,89	923,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/05

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DO AVALIADO

Rua: 1 - número:
Cliente: Avaliação
Área nº: 125.00

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Rua Panamby 57 Jardim São Luiz (SABU) - SP

Data: 06/07/2015

Modalidade: Várias

Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Bruta: R\$ 739,24
Desvio Padrão: R\$ 114,54
- 30%: R\$ 460,41
+ 30%: R\$ 555,64

Coefficiente de Variação: 14,78%

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Bruta: R\$ 739,24
Desvio Padrão: R\$ 114,54
- 30%: R\$ 517,47
+ 30%: R\$ 961,01

Coefficiente de Variação: 15,49%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	TB
1. Casas ou habitações	Coleta quando atende as normas praticadas	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de área bruta utilizada no imóvel	<input type="checkbox"/> Apresentação de projeto	<input type="checkbox"/> 3
2. Construções não resi- denciais ou mercados	12	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
3. Imobilizações ou casas de recreio	Apresentação de área relativa ao caractere das duas classes associadas	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de área relativa ao caractere das duas classes associadas	<input type="checkbox"/> Apresentação de área relativa ao caractere das duas classes associadas	<input type="checkbox"/> 3
4. Imóveis de grande dimensão e/ou alto valor	R\$ 0 a 120	<input type="checkbox"/> R\$ 0 a 240	<input checked="" type="checkbox"/> R\$ 0 a 240	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 739,24

TESTADAS: 0.0000

FRENTES MÚLTIPLOS: 0.0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 739,2400

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 689,15

INTERVALO MÁXIMO: 789,39

GRAU DE PRECISÃO:

GRAU DE PRECISÃO: II

PROBABILIDADE: 0,0000

FACTOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 92.404,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliado

INTERVALO MÍNIMO: 871,04

INTERVALO MÁXIMO: 757,44

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 119.880

32 anos
Data 1982

4.2 -

Avaliações e Perícias de Engenharia AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: $1,056 \times R\$-N$

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

Área Total Construída: $296,50\text{ m}^2$

Idade: 35 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = $296,50\text{ m}^2$;

V_u = valor unitário = $R\$ 1.288,21/m^2$;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,512.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETROÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

*Lib
dado*

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 296,50 \text{ m}^2 \times R\$ 1.288,21/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20))$$
$$VB = R\$ 232.839,32$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 233.000,00$$

(duzentos e trinta e três mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais).

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

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

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 162.500,00

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

Válido para julho / 2015.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais)

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 162.500,00

(cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais)

JULHO / 2015

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

VI - ENCERRAMENTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 45 (quarenta e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

IPRIMENTO
17, distribuída
21.691.897-2
em face de

ao datado de
WALMIR PEREIRA MODOTTI,
Tabatinguera,
A MAIS, que
CERTIFICA
os Perícias
a honorário
TEIXEIRA

Termos em que,

P. Deferimento.

Embu das Artes, 31 de julho de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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