

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

623
for

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

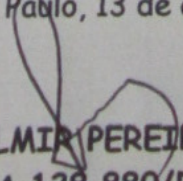
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL X - IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL -
SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0383029-21.1995.8.26.0010 (1498/1995)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CASA DE CARNES ROQUE E CID LTDA. ME., em face de IMPORTADORA & EXPORTADORA LIRIA LTDA., 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 da parte ideal (1/3), expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Rua Américo Samarone, nº 446, Vila Moinho Velho, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de agosto de 2014.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

624
/000

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(Matriculado sob n° 126.071, no 6° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)
Rua Américo Samarone, n° 446, Vila Moinho Velho, São Paulo.

R\$ 1.050.000,00

(um milhão e cinquenta mil reais)

VALOR DA PARTE IDEAL (1/3) DO IMÓVEL:

R\$ 350.000,00

(trezentos e cinquenta mil reais)

AGOSTO / 2014

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado da parte ideal (1/3) para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CASA DE CARNES ROQUE E CID LTDA. ME.**, em face de **IMPORTADORA & EXPORTADORA LIRIA LTDA.**:

Um prédio e seu terreno, situados na Rua Américo Samarone, nº 446, lote 6 da quadra 15, do Moinho Velho, no 18º Subdistrito -Ipiranga, localizado a uma distância de 50,00 metros da esquina da Rua do Tanque, medindo 10,00 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente, encerrando a área de 400,00 m², confrontando pelo lado direito, de quem da Rua Américo Samarone olha para o imóvel, com o prédio nº 436/440, do lado esquerdo com o prédio nº 454, ambos da mesma rua, e nos fundos com o prédio nº 250 da Rua Sava, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 126.071.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário foi recebido pela Sra. Nilza, que franqueou o imóvel e acompanhou as vistorias.

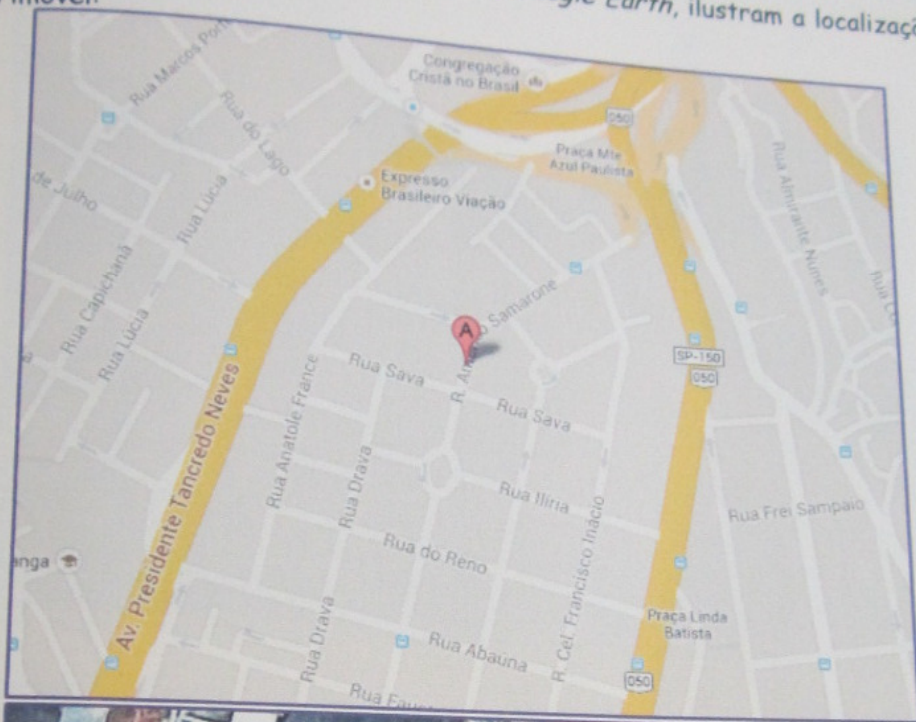
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Américo Samarone, nº 446, Vila Moinho Velho, nesta Capital.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983



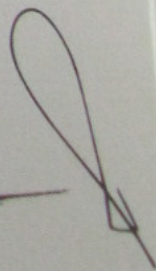
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA AMÉRICO SAMARONE,
NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

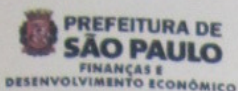
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Américo Samarone, nº 446:

ZONA:	ZM-2
SETOR:	043
QUADRA:	137
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	043.137.0050-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 374,00 / 2010

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



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 043.137.0050-1

Local do Imóvel:
R AMERICO SAMARONE, 446
CEP 04284-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R AMERICO SAMARONE, 446
CEP 04284-000

Contribuinte(s):
CPF 079.708.208-59 NIKANOR RODRIGUES LEITE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	400	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	400		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	116	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	116	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1961		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	465,00
- da construção:	792,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	186.000,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	30.318,00
Base de cálculo do IPTU:	216.318,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/11/2014, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/08/2014
Número do Documento: 2.2014.000152633-0
Sollicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

30 anos
Desde 1973

630
180

Avaliações e Perícias de Engenharia

SETOR - 43

QUADRA - 137

2ª Zona

revisão - 1968

1970
1971
1972
Rev. P.1711 (11-27-87)

P.19022/73

574/74

P.81.682/74-R-6-78-81

Carta - Proj/MVD 309/74

14-10-70V

REV. 1975 - 2117178-04-81

MEMO 52.159/75

REV. 78 - PPR41069/77-82

REV. 518 - PPR1208/78-23-08-78-81

R.39 Top 41008/79 - 24/4/79

ATU82PAR42013/82 (23.7.82)

FERRANDÓ

ATUBS PAP 310 14/83

(28-11-83) 154

MAP. 33019/88 M. 12.85 ED.

MAP. 33004/90 (16-9-91) 5

MAP. 33004/90 - PROJEÇÃO

ATU 5% 18/10/76 Stud Lib

ATU.98 06.01.98 MORE

REV. 78 - PPR41069/77-82

REV. 518 - PPR1208/78-23-08-78-81

R.39 Top 41008/79 - 24/4/79

ATU82PAR42013/82 (23.7.82)

FERRANDÓ

ATUBS PAP 310 14/83

(28-11-83) 154

MAP. 33019/88 M. 12.85 ED.

MAP. 33004/90 (16-9-91) 5

MAP. 33004/90 - PROJEÇÃO

ATU 5% 18/10/76 Stud Lib

ATU.98 06.01.98 MORE

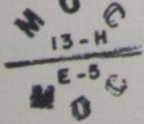
FRANCE

R. ANÁTOLE

cop. 1

Lote	FRANCE		R. ANÁTOLE	
	Medida	Destino	Medida	Destino
386	54	Z	223	O
374	0	Z	221	O
368	0	Z	220	O
360	0	Z	219	O
354	0	Z	218	O
346	0	Z	217	O
340	0	Z	216	O
330	0	Z	215	O
322	0	Z	214	O
318	0	Z	213	O
306	0	Z	212	O
302	0	Z	211	O
294	0	Z	210	O
288	0	Z	209	O
280	0	Z	208	O
268	0	Z	207	O
270	0	Z	206	O
266	0	Z	205	O
256	0	Z	204	O
250	0	Z	203	O
238	0	Z	202	O
228	0	Z	201	O
218	0	Z	200	O

RUA SAVA
COD. LOG. 17887-0
cop. 1
c/c



R. AMÉRICO SAMARONE
COD. LOG. 01110-0

cop. 1

c/c

ULT. COND.	1-9
Matrícula	78

12-9-68
T. J. U. S. A.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a ZM - 2: Zona Mista de densidades demográfica e construtiva média.

Avaliações e Perícias de Engenharia

A Zona Mista de Média Densidade (ZM-2) admite construções de até 2 (duas) vezes a área do terreno.

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DE IPIRANGA - PIREP
QUADRO Nº 04 DO LIVRO XI-E - ANEXO 3 LEM Nº 13.985, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					REQUISITOS MÍNIMOS (m)			
			MÍNIMO	MÁXIMO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÍNIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	LARGURA DE ALVENA MÁXIMA (m)	FRENTE	PAREDES E LATERAIS		
												ALTEZA DE EDIFICAÇÃO MÍNIMA (m)	ALTEZA DE EDIFICAÇÃO MÁXIMA (m)	
ZEM - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	ZER - 1/01	0,05	1,00	1,00	0,30	0,30	250 m²	10,00 m	18,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão	
	ZONAS CENTRAIS DE LINHAS INTERNAS OU LÍNEAS A ZER		ZCL24 ou ZCL2-B	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	18,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
	ZONA CENTRAL DE LINHAS DE PROTEÇÃO		ZCLP	0,05	1,00	1,00	0,30	0,15	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
	ZONA MEDIANAMENTE INDUSTRIAL		ZPI	ZPI01 a ZPI06	0,10	1,00	1,00	0,70	0,15	300 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2		0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c)(d)	
	ZM - 3a	ZM - 3a/01 a ZM - 3a/08	0,20	1,00	2,00	2,00	4,00 (f)(g)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (g)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c)(d)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3b		0,20	1,00	2,00	2,00	4,00 (h)	0,70	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c)(d)
	ZCP - a	ZCP-a/01 a ZCP-a/24	0,20	1,00	2,00	2,00	4,00 (h)	0,70	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c)(d)
ZONA ESPECIAL DE RESERVA ACULTURAL	ZEPEC		Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC. Observadas as disposições específicas do Roteiro de Trabalho quando houver.											
ZONA ESPECIAL DE RESERVAÇÃO	ZEP		Características de aproveitamento, dimensionamento e uso do solo devem obedecer a legislação (Decreto Estadual nº 20.1-A, de 1953) que criou esta unidade de conservação e ao respectivo plano de manejo.											

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

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

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Tancredo Neves e logradouros circunvizinhos.

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

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: Declive de 10% até 20%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular.
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 40,00 m;
Área: 400,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa térrea com edícula nos fundos, e duas casas no pavimento inferior, contendo:

- no pavimento térreo:

Casa 1: recuo frontal/garagem, sala, 2 (dois) dormitórios, banheiro, copa e cozinha conjugadas e área de serviço.

Edícula: área de serviço, área coberta, dependência de empregada e depósito.

- no pavimento inferior:

Casa 2: recuo lateral, área de serviço, cozinha, banheiro, dormitório e quintal.

Casa 3: recuo lateral, depósito, sala, 2 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, quintal e área livre.

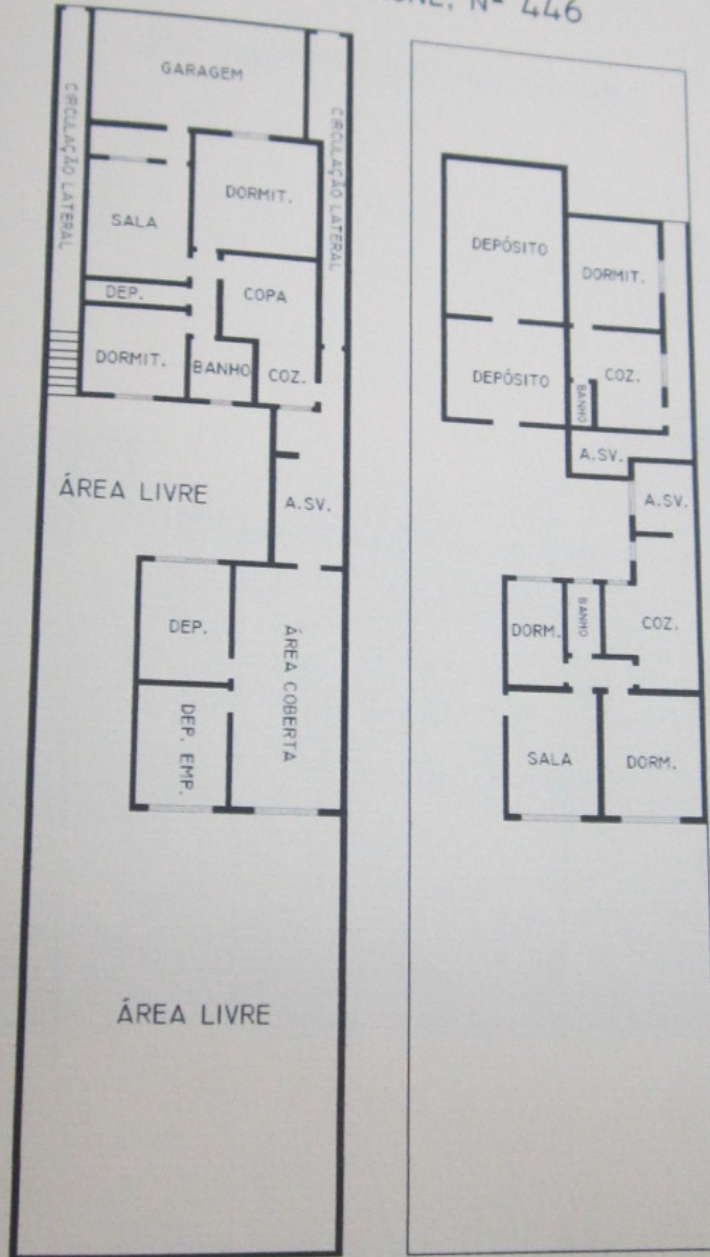
Possui características de uso residencial, área total construída homogeneizada de 210,73 m², conforme medições efetuadas *in loco* e idade física de 53 anos, podendo ser classificada como "1.2.5 - Casa Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "E" necessitando de reparos simples.

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

[assinatura]

CROQUI

RUA AMÉRICO SAMARONE, Nº 446



PAV. TÉRREO

PAV. INFERIOR

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

636
480

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04

RUA AMÉRICO SAMARONE, N° 446



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1973

637
W

Avaliações e Perícias de Engenharia

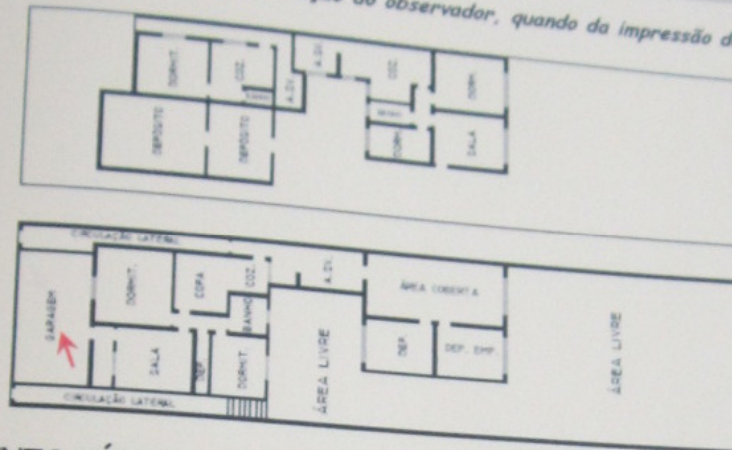
FOTOS 05/06



ACESSO E VISTA DA EDIFICAÇÃO - CASA 1.

FOTO 07

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



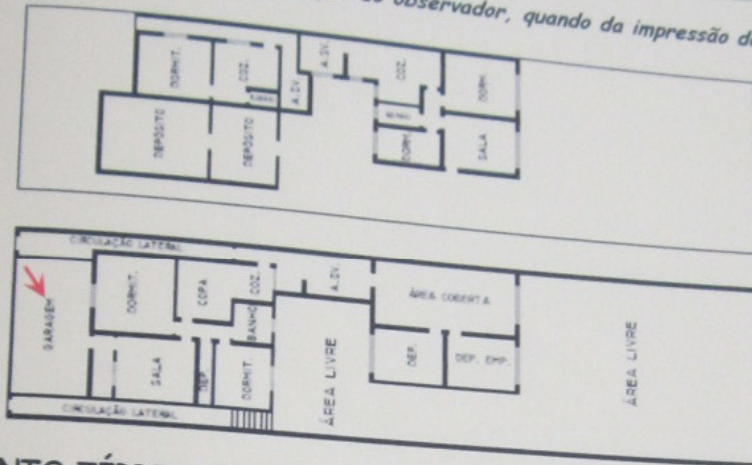
PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



RECUO FRONTAL/GARAGEM.

FOTO 08

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



RECUO FRONTAL/GARAGEM.

FOTO 09

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



HALL DE ENTRADA.

FOTO 10

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



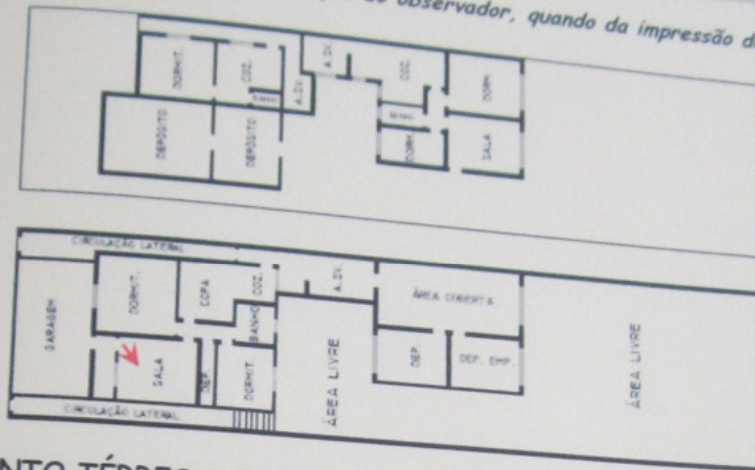
PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



HALL DE ENTRADA.

FOTO 11

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



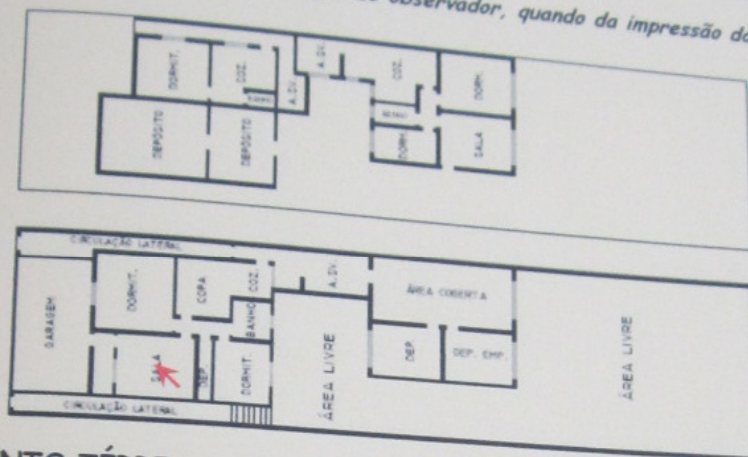
PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



SALA.

FOTO 12

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



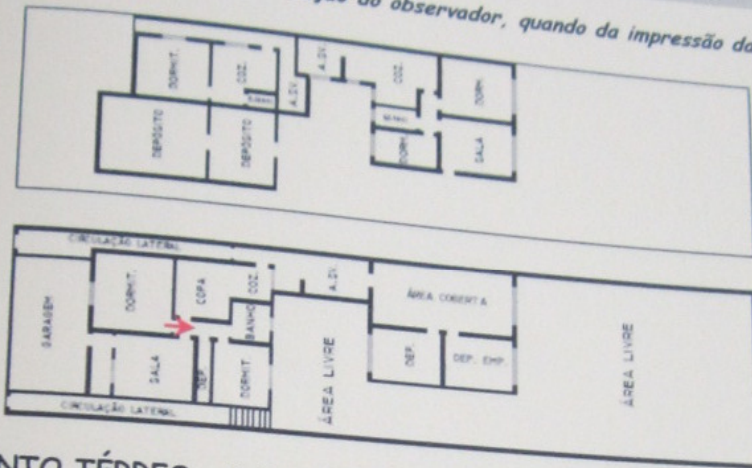
PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



SALA.

FOTO 13

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



HALL DE CIRCULAÇÃO.

645
P

FOTO 14

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



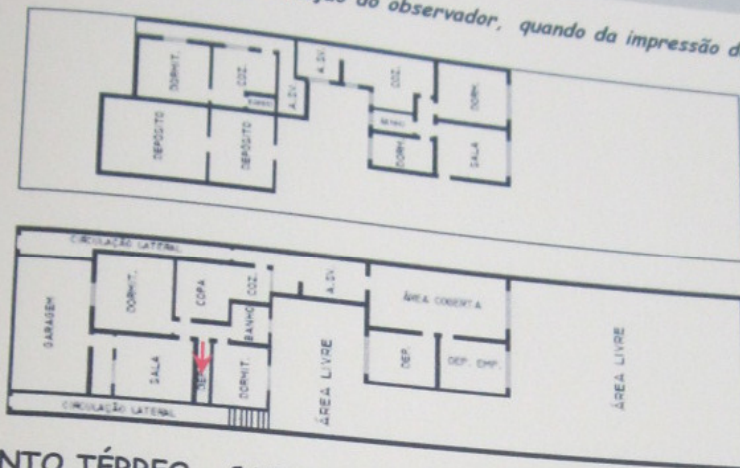
PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



DORMITÓRIO.

FOTO 15

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



CLOSET.

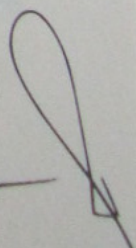


FOTO 16

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



DORMITÓRIO.

FOTO 17

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



BANHEIRO.

FOTO 18

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



COPA/COZINHA.

FOTO 19

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



COZINHA.

FOTO 20

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



COPA.

FOTO 21

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



ÁREA DE SERVIÇO.

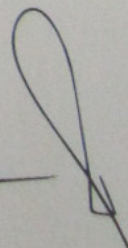


FOTO 22

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



PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



ÁREA DE SERVIÇO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

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



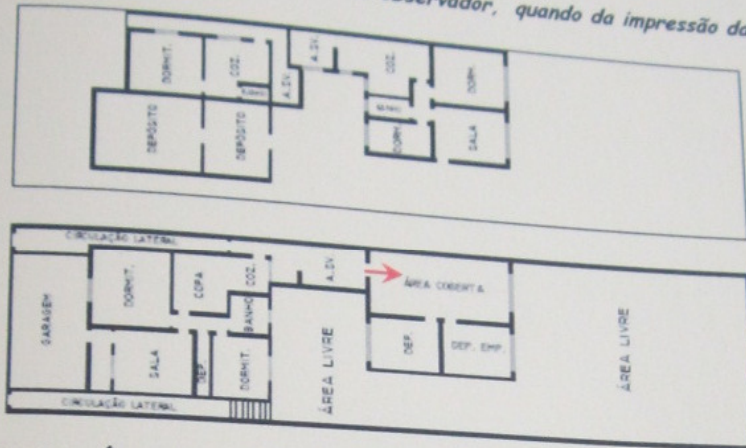
PAVIMENTO TÉRREO - EDÍCULA



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 24

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



PAVIMENTO TÉRREO - EDÍCULA



ÁREA COBERTA.

FOTO 25

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



PAVIMENTO TÉRREO - EDÍCULA



ÁREA COBERTA.

FOTO 26

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



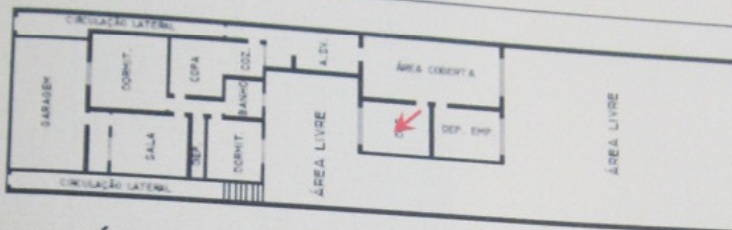
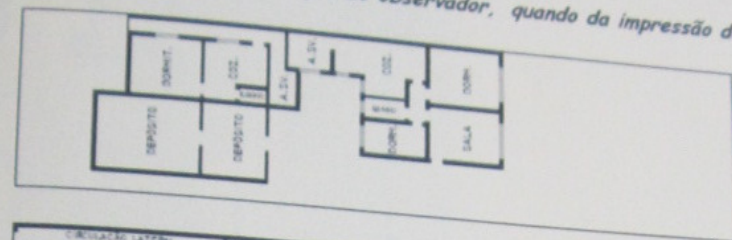
PAVIMENTO TÉRREO - EDÍCULA



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA/DEPÓSITO.

FOTO 27

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



PAVIMENTO TÉRREO - EDÍCULA



DEPÓSITO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

659
900

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 28/29



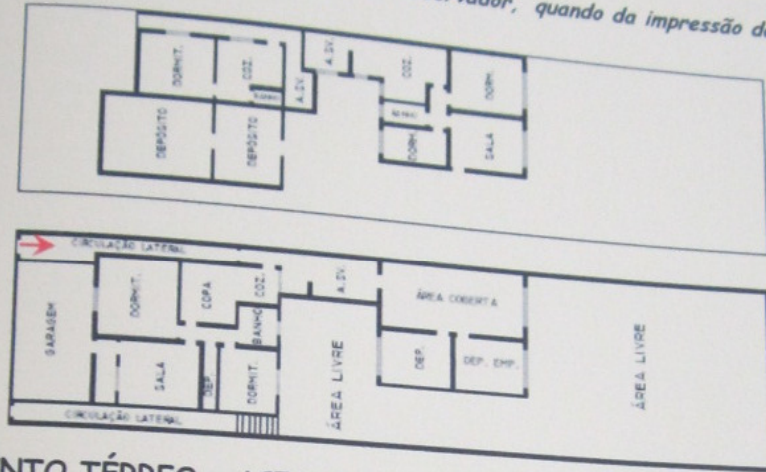
ACESSO A CASA 2.

VISTA DA EDIFICAÇÃO:
CASA 2.



FOTO 30

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



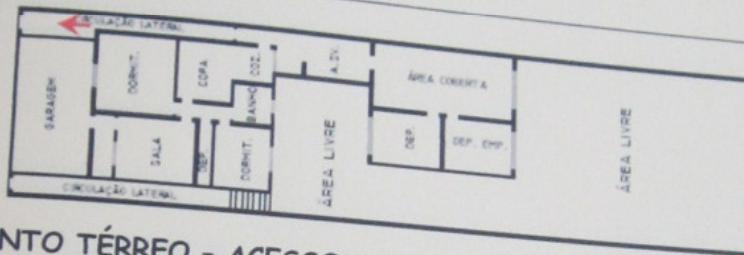
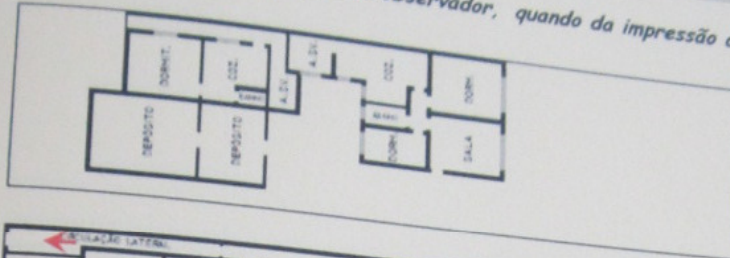
PAVIMENTO TÉRREO - ACESSO A CASA 2



HALL DE ENTRADA.

FOTO 31

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



PAVIMENTO TÉRREO - ACESSO A CASA 2



HALL DE ENTRADA.

FOTO 32

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



CIRCULAÇÃO LATERAL.

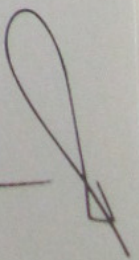


FOTO 33

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



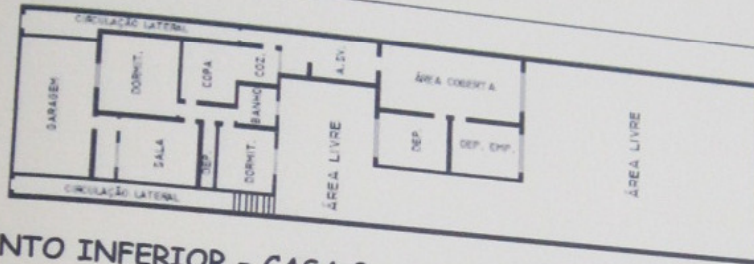
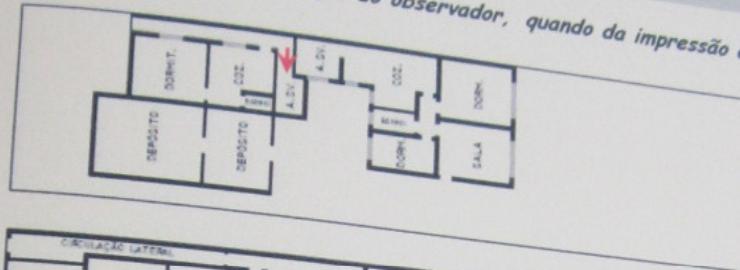
PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



CIRCULAÇÃO LATERAL.

FOTO 34

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



QUINTAL.

FOTO 35

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



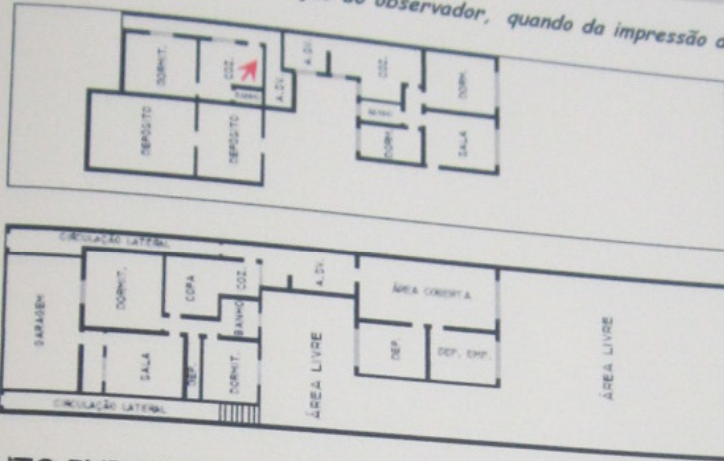
PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



QUINTAL.

FOTO 36

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 37

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



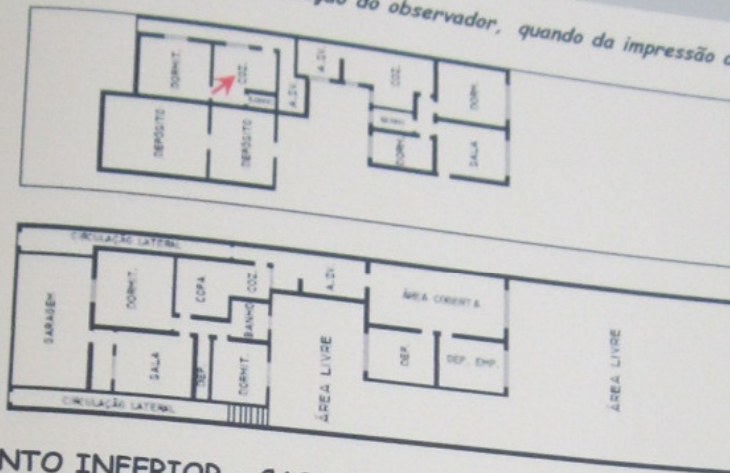
PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



COZINHA.

FOTO 38

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



COZINHA.

FOTO 39

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



HALL DE CIRCULAÇÃO.

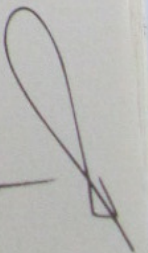


FOTO 40

Obs.: A seta indica a exata localização de observação, ponto de ingresso de furo.



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



BANHEIRO.

FOTO 41

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



DORMITÓRIO.

FOTOS 42/43



ACESSO A CASA 3.



VISTA DA EDIFICAÇÃO: CASA 3.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'W' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

FOTO 44

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



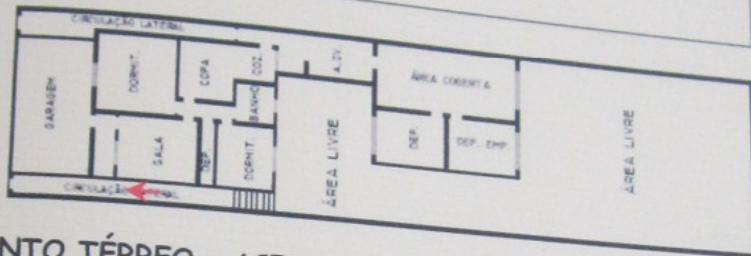
PAVIMENTO TÉRREO - ACESSO A CASA 3



HALL DE ENTRADA.

FOTO 45

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



PAVIMENTO TÉRREO - ACESSO A CASA 3

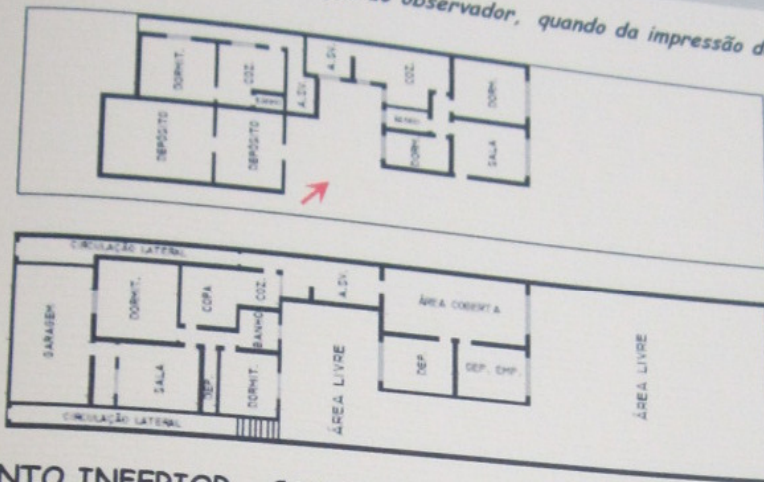


HALL DE ENTRADA.

WPM

FOTO 46

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



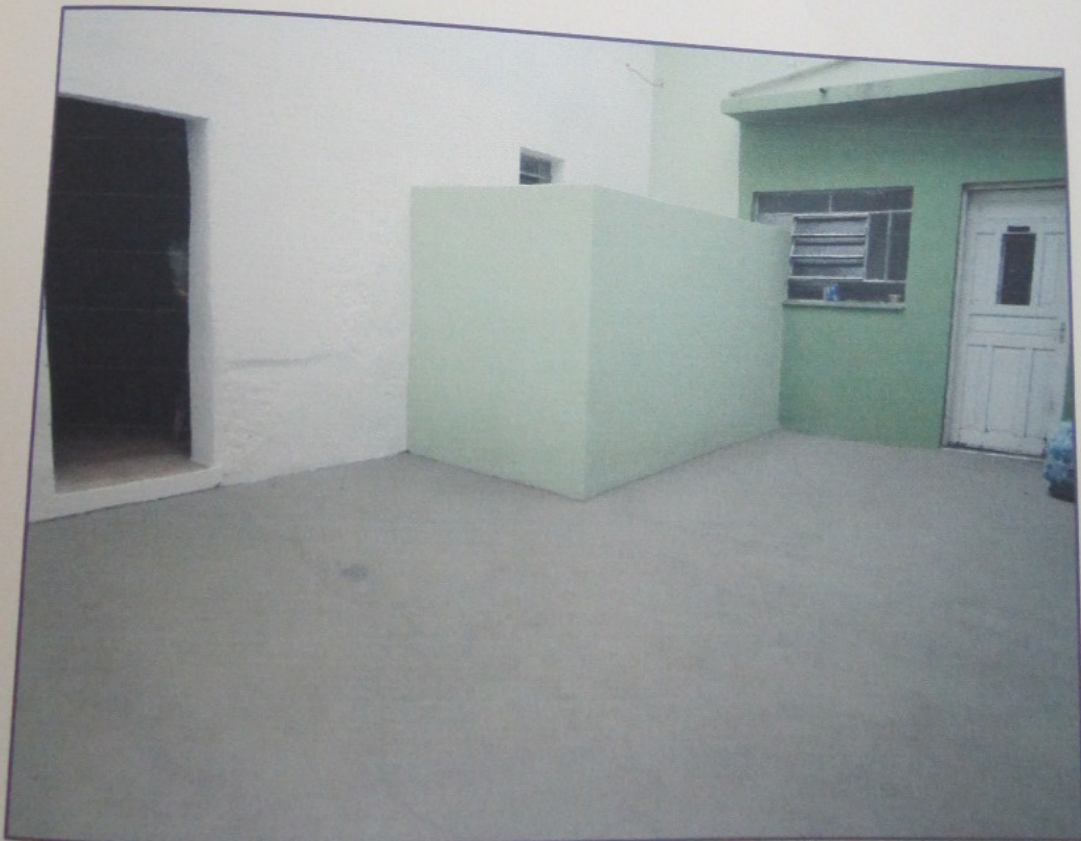
QUINTAL.

FOTO 47

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



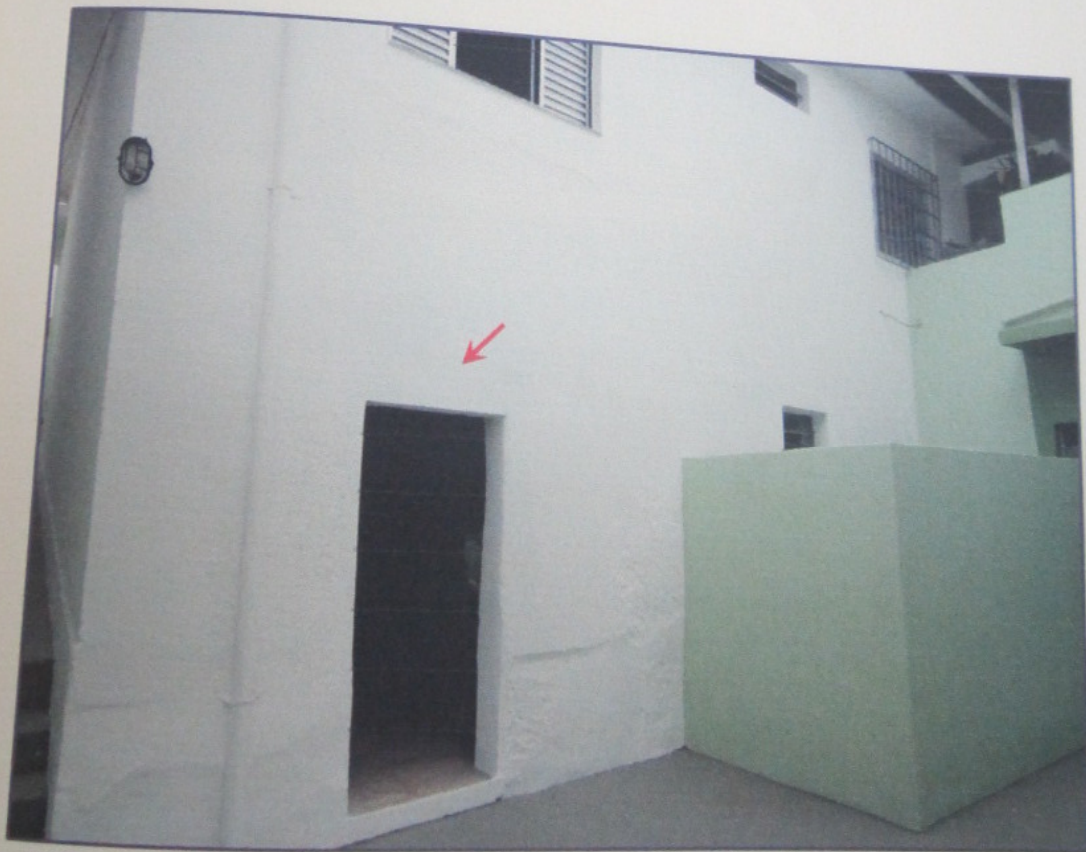
QUINTAL.

FOTO 48

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



PAVIMENTO INFERIOR - DEPÓSITO



VISTA EXTERNA DO DEPÓSITO.

FOTO 49

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



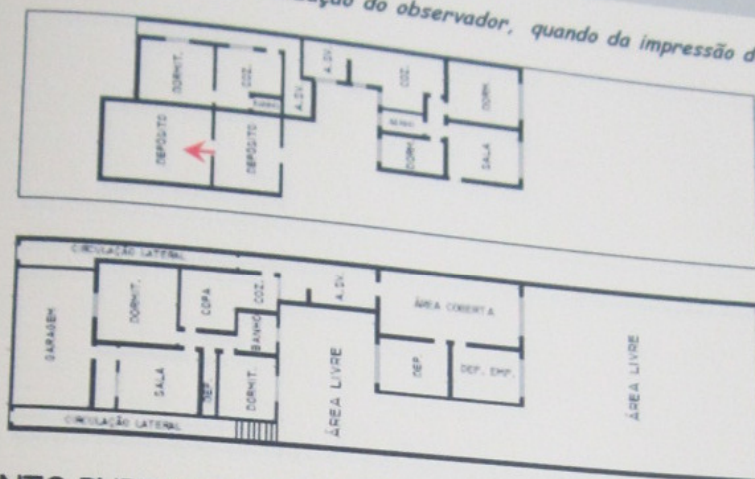
PAVIMENTO INFERIOR - DEPÓSITO



VISTA INTERNA DO DEPÓSITO.

FOTO 50

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



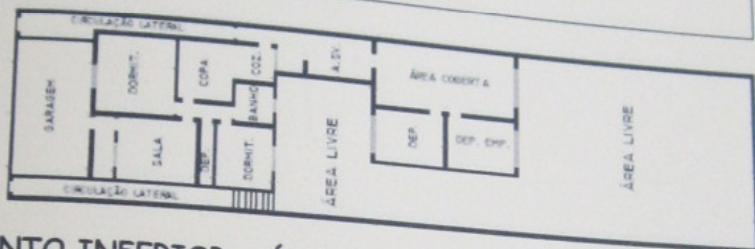
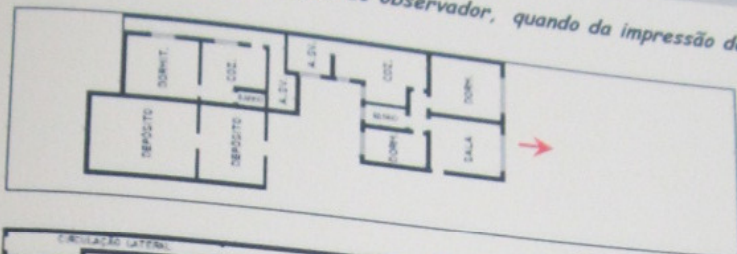
PAVIMENTO INFERIOR - DEPÓSITO



VISTA INTERNA DO DEPÓSITO.

FOTO 51

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



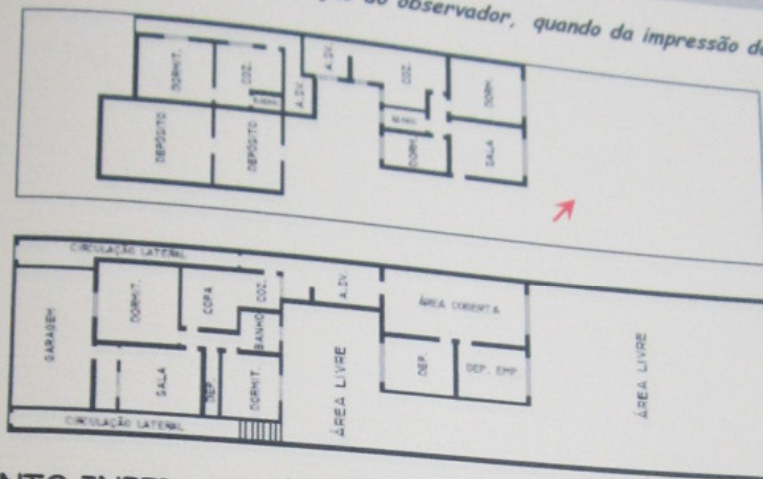
PAVIMENTO INFERIOR - ÁREA LIVRE



RECUO DOS FUNDOS.

FOTO 52

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



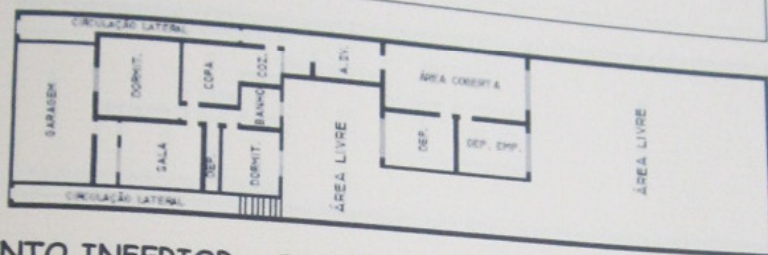
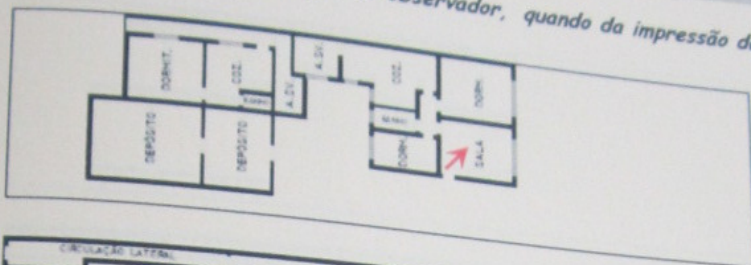
PAVIMENTO INFERIOR - ÁREA LIVRE



RECUO DOS FUNDOS.

FOTO 53

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



SALA.

FOTO 54

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



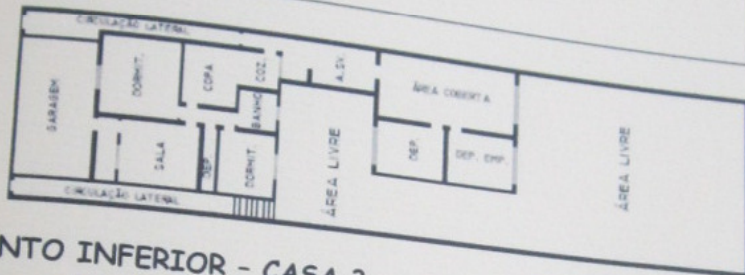
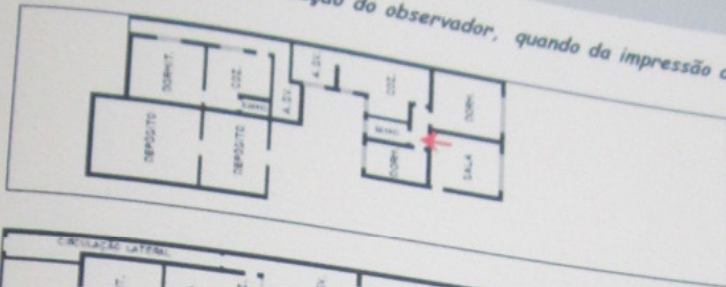
PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



SALA.

FOTO 55

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



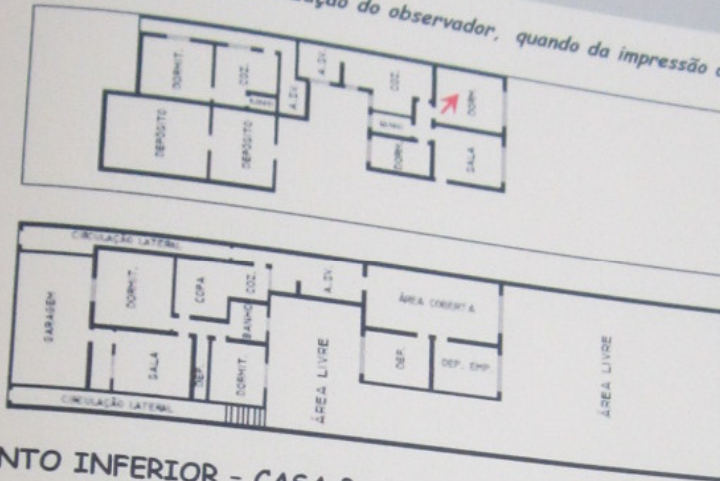
PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



HALL DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 56

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



DORMITÓRIO.

FOTO 57

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



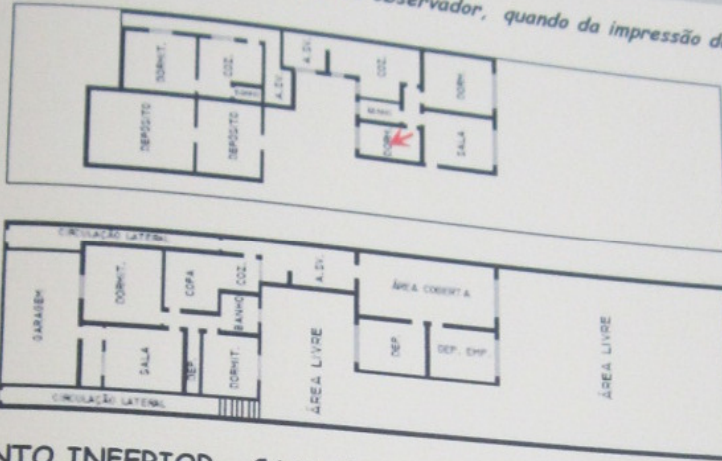
PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



BANHEIRO.

FOTO 58

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



DORMITÓRIO.

FOTO 59

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



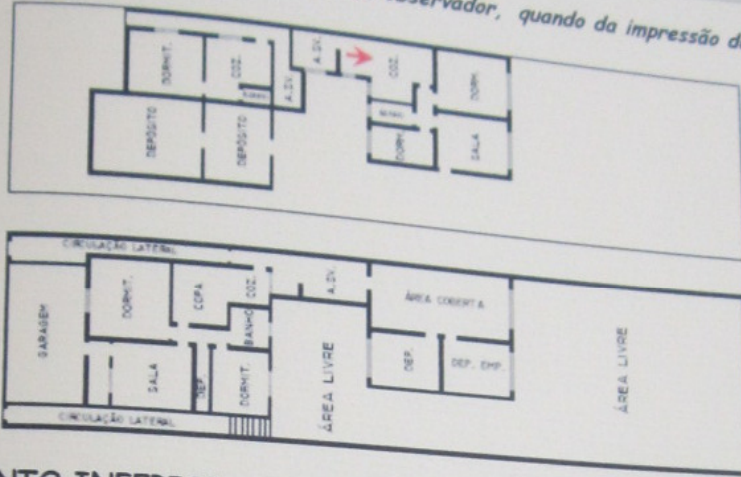
PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



COZINHA.

FOTO 60

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



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



COZINHA.

FOTO 61

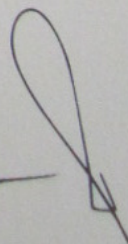
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



ÁREA DE SERVIÇO.



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

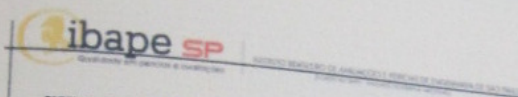
Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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.



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

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área			
	Fonte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expos. de Fator Frente	Expos. de Fator Profundidade	Múltiplas fontes de equidade	Coef. de área	Área de referência (m ²)	Intervalo recomendado de áreas (m ²)	Observações gerais
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	400	400 - 1000	
Grupo II Zonas de incorporação vertical	Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	2000	3000 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da equidade ou fontes múltiplas.
	Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	1500	600 - 2.500 (1*)	(1*) - Para estes grupos o intervalo, respectivo varia em um nível superior individual.
	Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)	

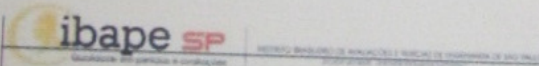


Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Área				
	Fonte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expos. de Fator Frente	Expos. de Fator Profundidade	Múltiplas fontes de equidade	Coef. de área	Área de referência (m ²)	Intervalo recomendado de áreas (m ²)	Observações gerais	
Grupo III Zonas de uso comercial	2ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	100	50 - 300	Cabeçar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da equidade ou fontes múltiplas.
	3ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	200	200 - 500	
	4ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	400	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou especiais	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	6.000	2.000 - 20.000	Avaliação para valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
11ª Zona Especial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados

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".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } Pmin \leq PE \leq Pmax;$$

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

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

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

dentro dos limites: $Pmax \leq PE \leq 3,0 \cdot Pmax$;

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

para: $PE > 3,0 \cdot Pmax$

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia		
Situação Paradigma	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	-	1,05
Declive de 5% até 10%	5%	1,05
Declive de 10% até 20%	10%	1,11
Declive acima de 20%	20%	1,25
Em acíve até 10%	30%	1,43
Em acíve até 20%	5%	1,05
Em acíve acima de 20%	10%	1,11
Abaixo do nível da rua até 1,00m	15%	1,18
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 e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$Vu = R\$ 2.275,52/m^2$$

(dois mil, duzentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos por m²)

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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	Médio	Máximo		
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rustico					
		1.1.2- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120		
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rustico	0,132	0,156	0,180		
		1.2.2- Padrão Profissional	0,360	0,420	0,480		
		1.2.3- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660		
		1.2.4- Padrão Simples	0,672	0,796	0,900		
		1.2.5- Padrão Médio	0,912	1,056	1,200		
		1.2.6- Padrão Superior	1,212	1,386	1,560		
		1.2.7- Padrão Fino	1,672	1,776	1,980		
		1.2.8- Padrão Luxo	1,992	2,436	2,880		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		Acima de 2,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,600	0,810	1,020	
			Com elevador	1,032	1,266	1,500	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,260	1,470	1,680	
			Com elevador	1,512	1,746	1,980	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,692	1,926	2,160	
			Com elevador	1,992	2,226	2,460	
		1.3.5- Padrão Fino		2,172	2,406	2,640	
1.3.6- Padrão Luxo		2,652	3,066	3,480			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		Acima de 3,49			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,600	0,780	0,960	
			Com elevador	0,972	1,206	1,440	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,200	1,410	1,620	
			Com elevador	1,452	1,656	1,860	
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,632	1,836	2,040	
	Com elevador		1,872	2,046	2,220		
	2.1.5- Padrão Fino		2,052	2,286	2,520		
	2.1.6- Padrão Luxo		2,532	3,066	3,600		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		Acima de 3,61			
		2.2.2- Padrão Simples	0,240	0,360	0,480		
		2.2.3- Padrão Médio	0,492	0,726	0,960		
2.2.4- Padrão Superior		0,972	1,326	1,680			
3- ESPECIAL		3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		Acima de 1,69		
			3.1.2- Padrão Médio	0,060	0,120	0,180	
	3.1.3- Padrão Superior		0,192	0,246	0,300		

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Handwritten initials/signature

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

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

Handwritten signature

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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 = 400,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.275,52/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.275,52/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 910.208,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 910.000,00$$

(novecentos e dez mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.275,52/m² (dois mil, duzentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

705
2014

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005

SETOR: 043 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 331,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/8/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ateneu

COMP.:

BARRIO: Vila Moinho Velho
UF: SP

NÚMERO: 5H

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 175,00

TESTADA - (c-f) m

5,00

PROF. EQUV. (Pe):

35,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

168,00 m²

PADRÃO CONSTR: casa médio

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,386

IDADE REAL: 38

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%):

0,627

CUSTO BASE (R\$):

1.155,23

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$):

168.658,61

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 640.000,00

IMOBILIÁRIA:

Pedroso Lopes Imóveis

CONTATO:

corretor

TELEFONE: (11)-50581166

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.327,67
TESTADA Cf:	0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.510,64
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.078,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA H:	-0,20		

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

DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2005
 SETOR: 043 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 331,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/8/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Drava
 COMP.: BARRO: Vila Moimho Velho NÚMERO: 5H
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A_T) m²: 150,00 TESTADA - (c_T) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 112,66 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 8 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,930 CUSTO BASE (R\$): 1.155,23

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.67.758,44 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 620.000,00

IMOBILIÁRIA: Vegas Imóveis TELEFONE: (11)-25740301
 CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.601,61
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.806,12
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.078,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,20		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

7/10
W

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DO AVALIANDO

tipo: Terreno
Cliente: Avaliação
Área m²: 400,00

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Rua América Samarone 446 Vila Moinho Velho SÃO PAULO - SP

Data: 12/8/2014

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.393,77

Desvio Padrão : 283,88

- 30% : 1.675,64

+ 30% : 3.111,90

Coefficiente de Variação : 11,8600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.275,52

Desvio Padrão : 411,10

- 30% : 1.592,86

+ 30% : 2.958,17

Coefficiente de Variação : 18,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
1 Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa em relação aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de metodologia paradigmática	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	6	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações referenciadas às características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações referenciadas às características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações referenciadas às características dos dados e referências bibliográficas	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e profundidade de fatores	0,50 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 m	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.275,52

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.275,52000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 910.207,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.120,91

INTERVALO MÁXIMO: 2.430,13

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.166,76

INTERVALO MÁXIMO: 2.382,28

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.5 - Casa Padrão Médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: $1,386 \times R8-N$

$Vu = 1,386 \times R\$ 1.155,23/m^2 = R\$ 1.601,15/m^2$

Área Construída: $210,73 m^2$

Idade: 53 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = $210,73 m^2$;

Vu = valor unitário = $R\$ 1.601,15/m^2$;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 53 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,271.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 210,73 \text{ m}^2 \times R\$ 1.601,15/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,271 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 140.632,63$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 140.000,00$$

(cento e quarenta mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 910.000,00 + R\$ 140.000,00 = \underline{VI = 1.050.000,00}$$

Valor total do imóvel:

$$VI = R\$ 1.050.000,00$$

(um milhão e cinquenta mil reais).

Valor da parte ideal (1/3) do imóvel:

$$R\$ 1.050.000,00 / 3 = \underline{R\$ 350.000,00}$$

(trezentos e cinquenta mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

223
CPD

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado da parte ideal (1/3) para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CASA DE CARNES ROQUE E CID LTDA. ME., em face de IMPORTADORA & EXPORTADORA LIRIA LTDA., corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(Matriculado sob nº 126.071, no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

Rua Américo Samarone, nº 446, Vila Moinho Velho, São Paulo.

R\$ 1.050.000,00

(um milhão e cinquenta mil reais)

VALOR DA PARTE IDEAL (1/3) DO IMÓVEL:

R\$ 350.000,00

(trezentos e cinquenta mil reais)

AGOSTO / 2014

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

324
2014

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

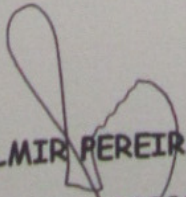
Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 102 (cento e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 13 de agosto de 2014.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA/SP: 128880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

131
P

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 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL X - IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL -
SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0383029-21.1995.8.26.0010 (1498/1995)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL, requerida por CASA DE CARNES ROQUE E CID LTDA.
ME., em face de IMPORTADORA & EXPORTADORA LIRIA LTDA.,
atendendo a R. determinação de fls. 735 vem, respeitosamente, à presença de
Vossa Excelência para prestar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 10 de novembro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

I. ESCLARECIMENTO

Às fls. 731/733, a Requerente requer esclarecimentos quanto ao Laudo de Avaliação apresentado às fls. 623/724, impugnando os critérios utilizados para apuração do valor do metro quadrado do terreno, alegando em síntese, que nenhum dos imóveis equiparados têm área similar ao do imóvel avaliado.

RESPOSTA: Considerando a dificuldade em encontrar terrenos comparativos ofertados para vendas na mesma região geoeconômica similar ao imóvel avaliando, que possui área de terreno de 300,00 m², para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores e negócios efetivamente realizados de casas e terrenos, aplicando-se os fatores de correções, de acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, quais sejam:

1. Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência.
2. Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade.
3. Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área.
4. Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina.

Avaliações e Perícias de Engenharia

5. Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno.
6. Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água.
7. Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, utilizando a relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.
8. Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas.

Desta forma, os 13 (treze) elementos comparativos utilizados na pesquisa de mercado de fls. 705/720, foram homogeneizados através dos fatores de correção acima descritos, para a apuração do valor unitário de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda.

Diante de todo o exposto, o perito **RATIFICA** o Laudo de Avaliação para o imóvel situado na Rua Américo Samarone, nº 446, Vila Moinho Velho, nesta Capital, que alcançou o valor de mercado de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(Matriculado sob nº 126.071, no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

Rua Américo Samarone, nº 446, Vila Moinho Velho, São Paulo.

R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)

VALOR DA PARTE IDEAL (1/3) DO IMÓVEL:

R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

AGOSTO / 2014

II. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 4 (quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de novembro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D