

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

AUTOS Nº 1000180-73.2020.8.26.0268 (0096/20)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A., em face de MTX COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA. E OUTROS, 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 conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Comendador Antunes dos Santos, nº 1.346, Capão Redondo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 32.984, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapecerica da Serra, 12 de Novembro de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.318.000,00

(Três milhões, trezentos e dezoito mil reais)

VALOR DE 33,2% DO IMÓVEL

R\$ 1.101.576,00

(Hum milhão, cento e um mil, quinhentos e setenta e seis reais)

Data Base: Novembro / 2.020

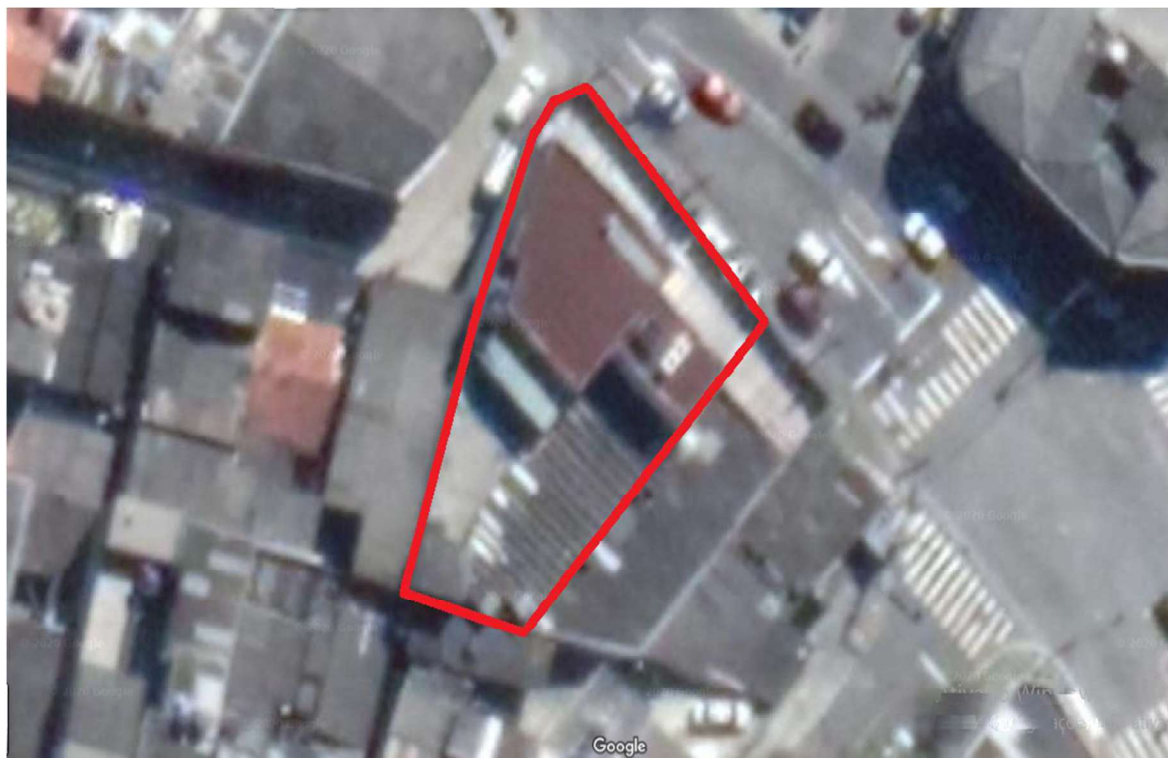


**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Comendador Antunes dos Santos,
nº 1.346, Capão Redondo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 32.984, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 151/152, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, em face de **MTX COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA. E OUTROS**, em curso na **2ª VARA CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP, AUTOS Nº 1000180-73.2020.8.26.0268 (0096/20)**:

Rua Comendador Antunes dos Santos, nº 1.346, Capão Redondo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 32.984, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.




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:

ZONA: Zona Mista Ambiental (ZMa)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 166.227.0049-3

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

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
		Cadastro do Imóvel: 166.227.0049-3			
Local do Imóvel: R COMEN ANTUNES DOS SANTOS, 1346 - LTS 3 - 4 - 5 VL MARTHA - CAPAO REDONDO CEP 05861-260 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: R COMEN ANTUNES DOS SANTOS, 1346 - LTS 3 - 4 - 5 VL MARTHA - CAPAO REDONDO CEP 05861-260					
Contribuinte(s): CPF 000.043.348-92 SHOJI TANAKA					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	577	Testada (m):	21,00		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000		
Área total (m²):	577				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	747	Padrão da construção:	3-C		
Área ocupada pela construção (m²):	577	Uso:	comercial		
Ano da construção corrigido:	1989				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	498,00				
- da construção:	1.303,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	316.081,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	671.606,00				
Base de cálculo do IPTU:	987.687,00				
<p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.</p>					
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/02/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>					
Data de Emissão: 06/11/2020					
Número do Documento: 2.2020.003121103-8					
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)					

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Área Urbanizada, que são áreas arruadas e efetivamente ocupadas por usos residencial, comercial e de serviços, caracterizadas por ruas e edificações. Foram mapeados como área urbanizada as quadras parcial e completamente ocupadas, condomínios de prédios construídos e em construção, garagens de ônibus, supermercados, postos de gasolina, shopping centers, etc.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno avaliando apresenta as seguintes dimensões:

Frente: 19,50 m;

Fundos: 12,00 m;

Lateral Esquerda: 20,00 m;

Lateral Direita: 27,00 m;

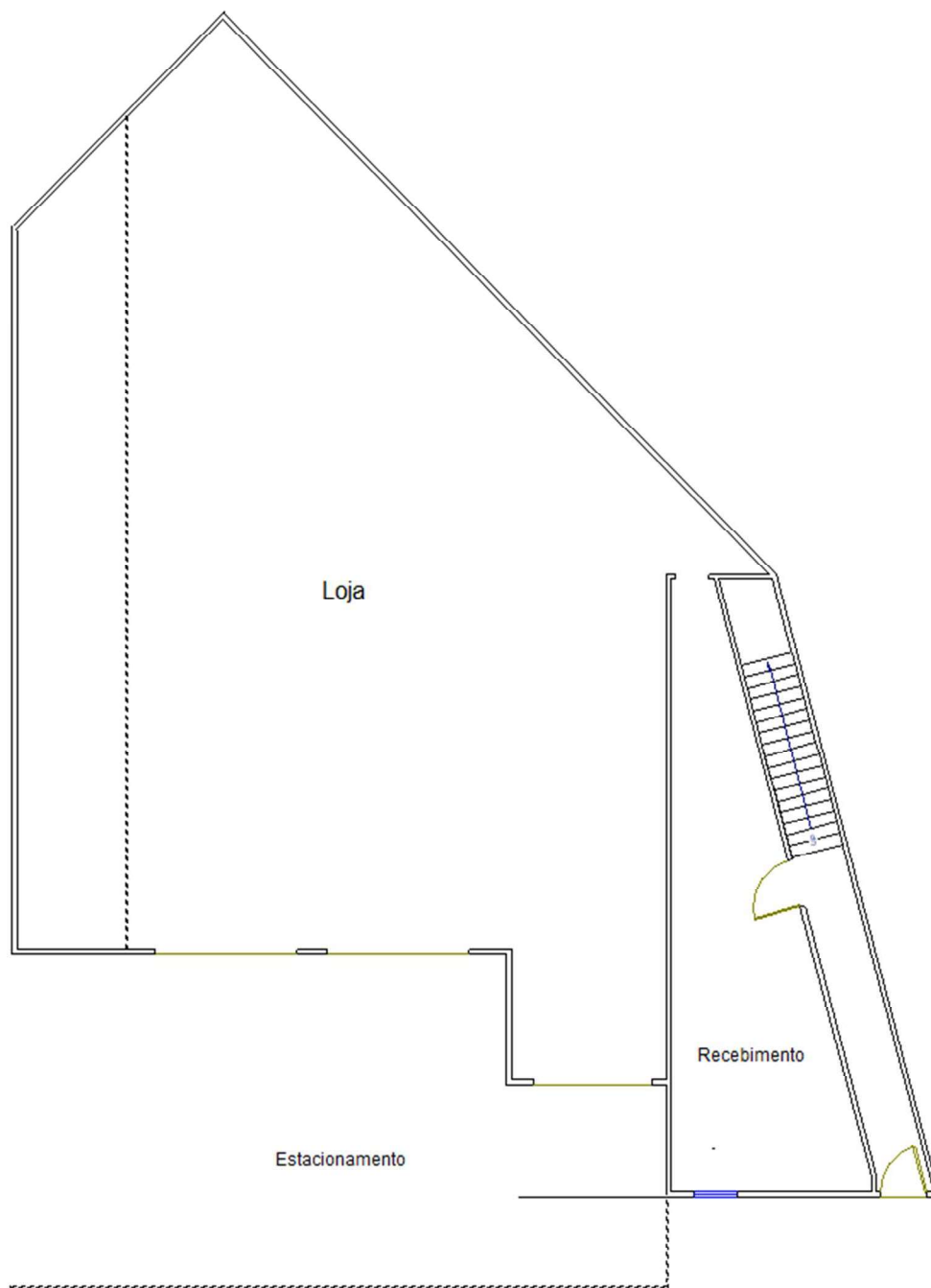
Área Total: 577,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 32.984.

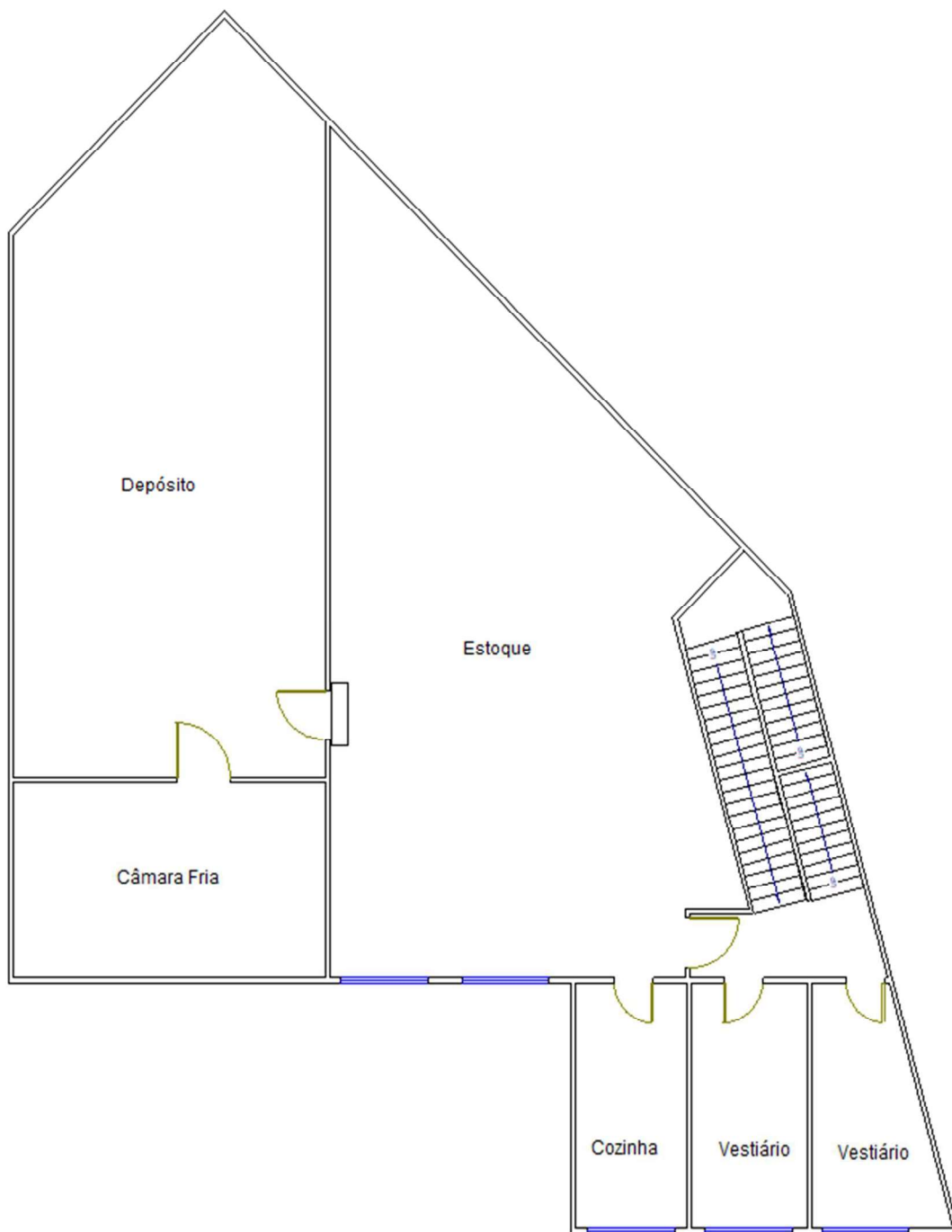
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada um imóvel com características de uso comercial, encerrando área total de 1.228,00 m².

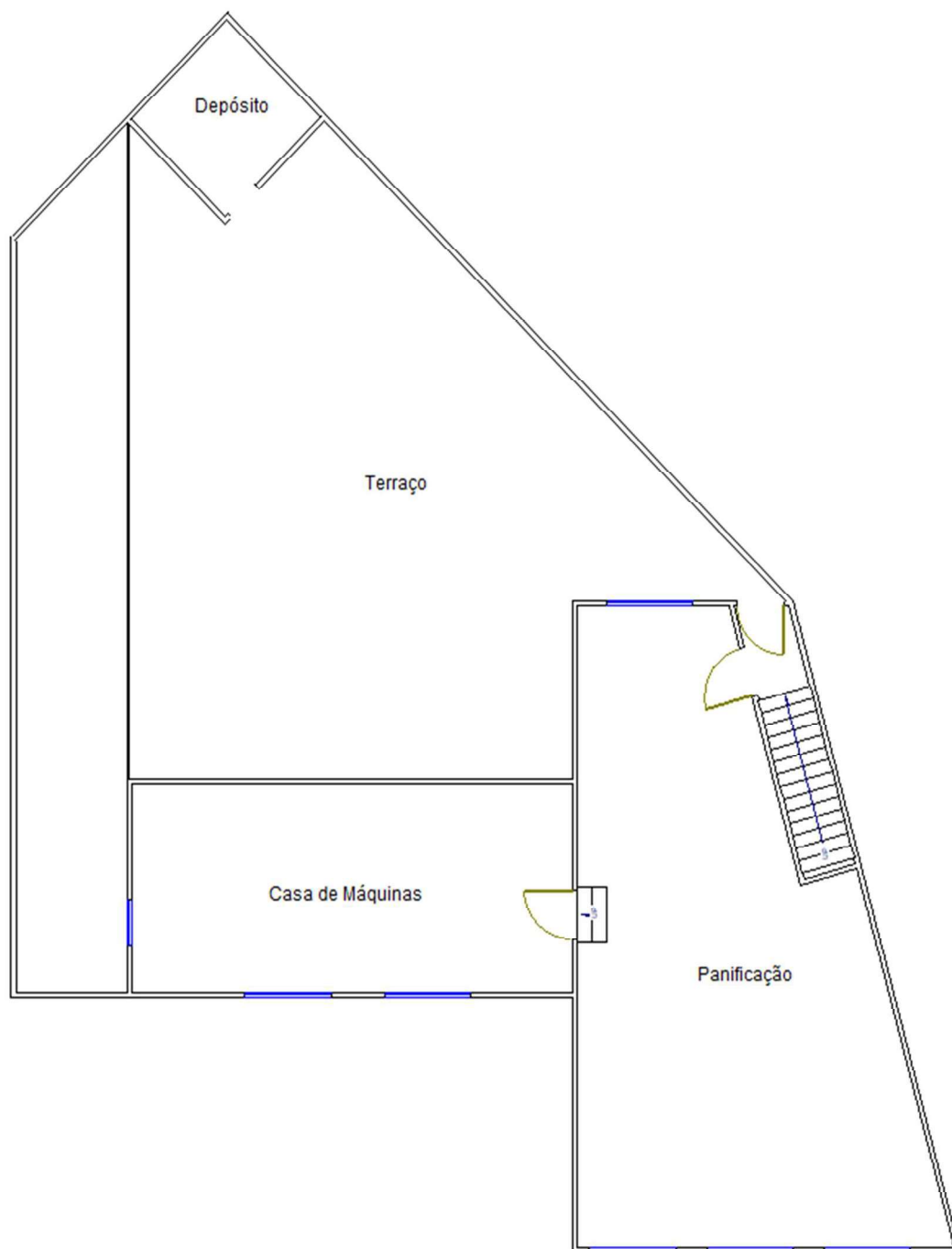
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



CROQUI DO PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR.



CROQUI DO SEGUNDO PAVIMENTO SUPERIOR.

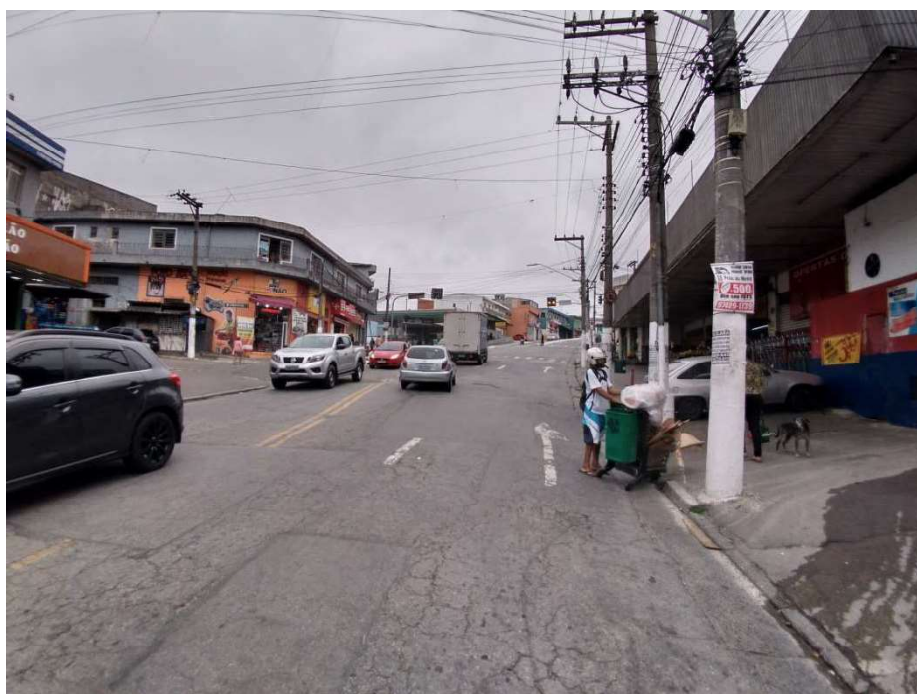
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

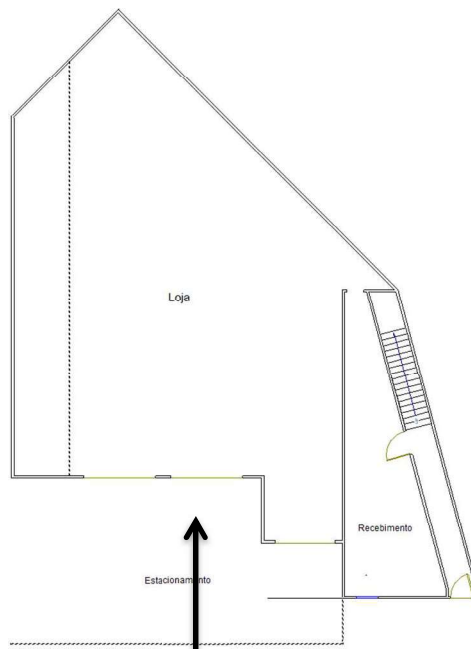
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04

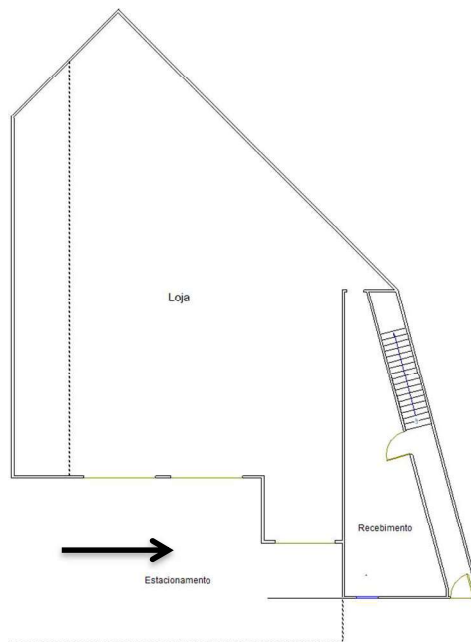


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA.

FOTO 05



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ESTACIONAMENTO DE CLIENTES.

FOTO 06

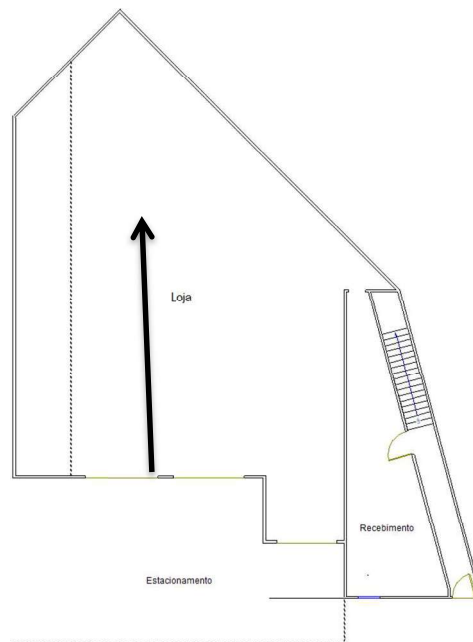
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

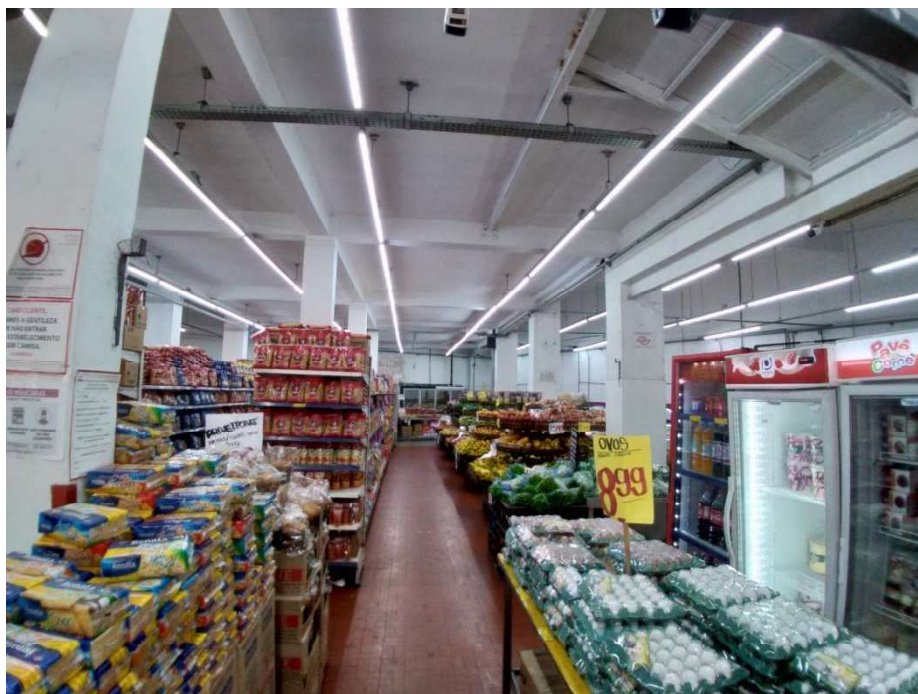
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTÃO: Aço.
Seccionada (enrolar).



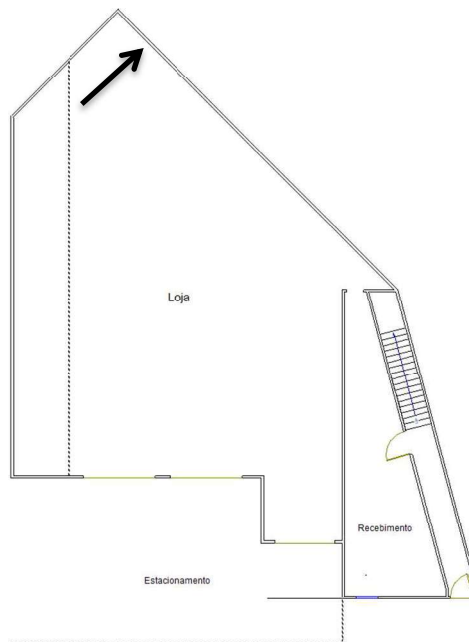
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



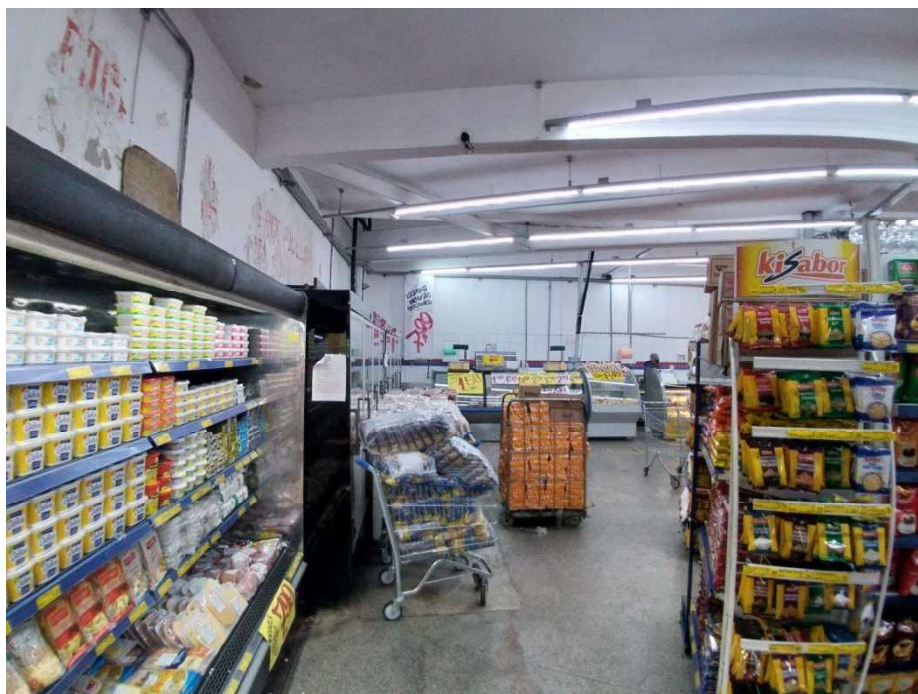
VISTA DA LOJA.

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

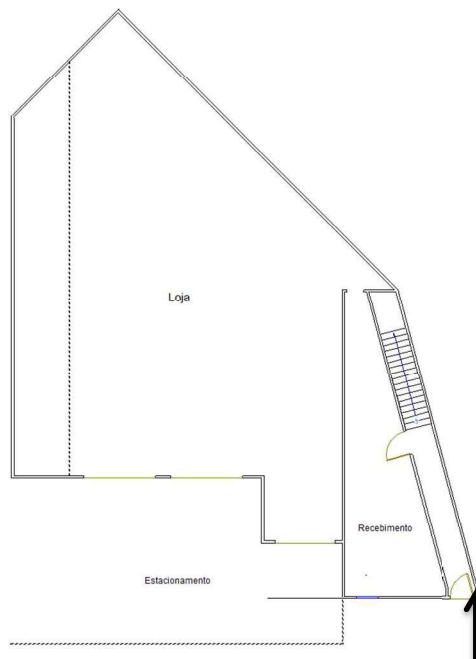


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FUNDO DA LOJA.

FOTO 08



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DE SERVIÇOS.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

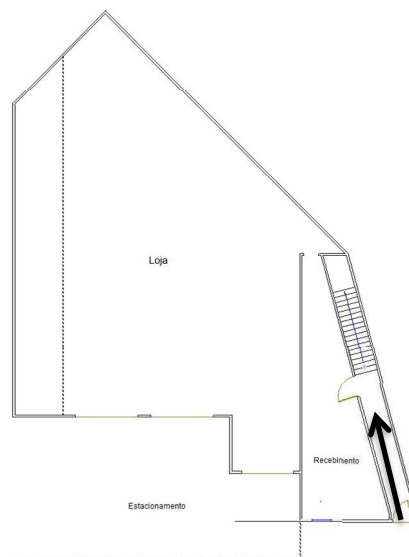
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

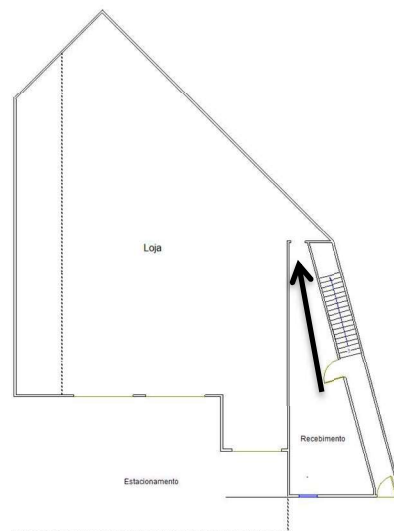
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

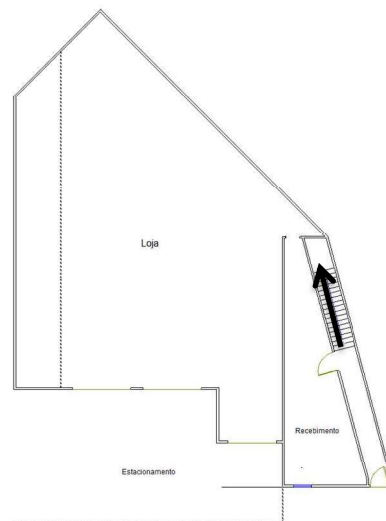
JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

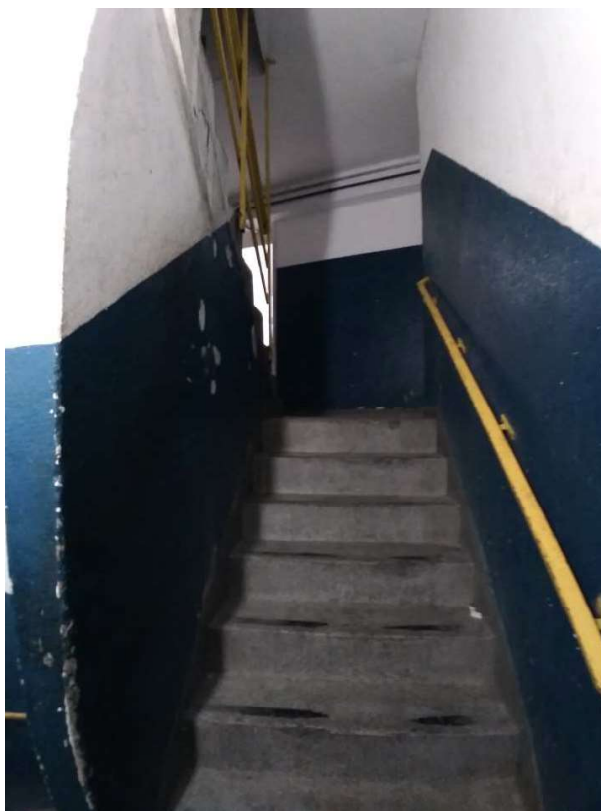


VISTA DA ÁREA DE RECEBIMENTO.

FOTO 11



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PRIMEIRO PISO SUPERIOR.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

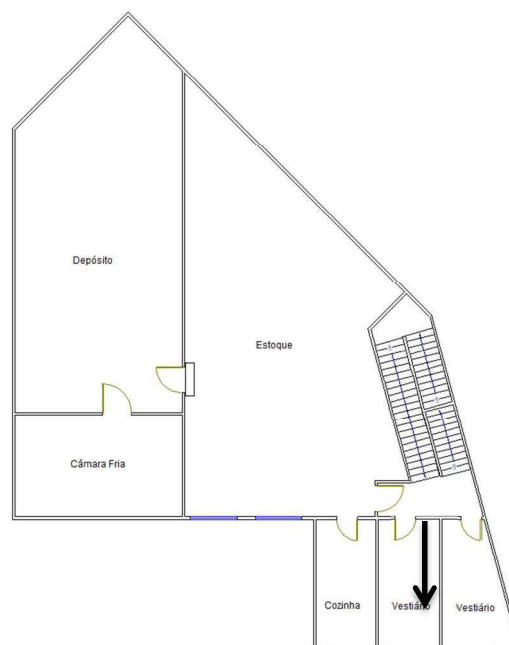
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

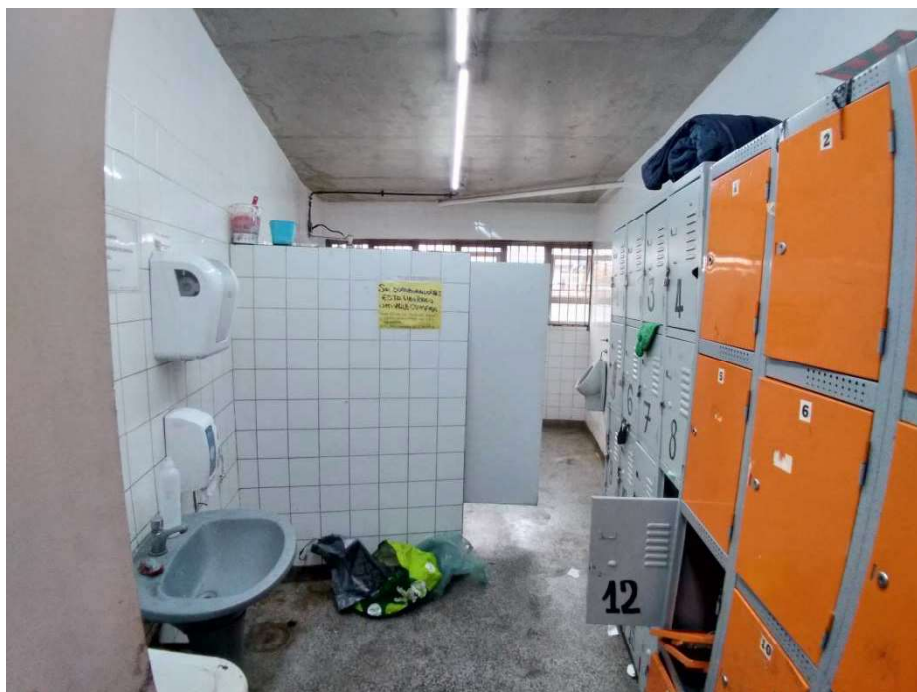
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO VESTIÁRIO PARA FUNCIONÁRIOS.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

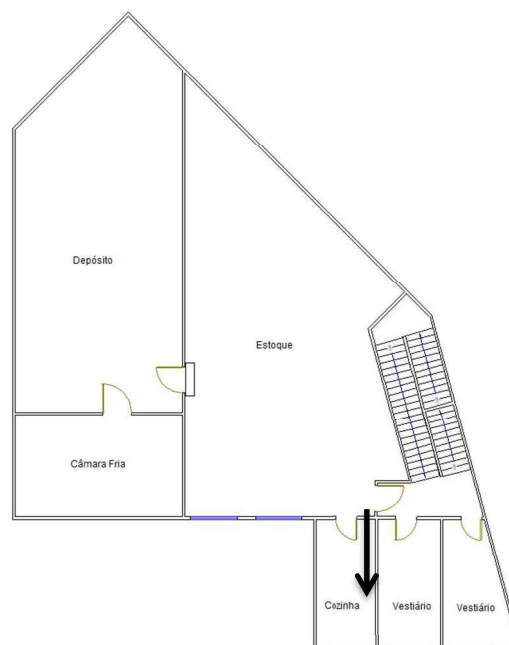
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

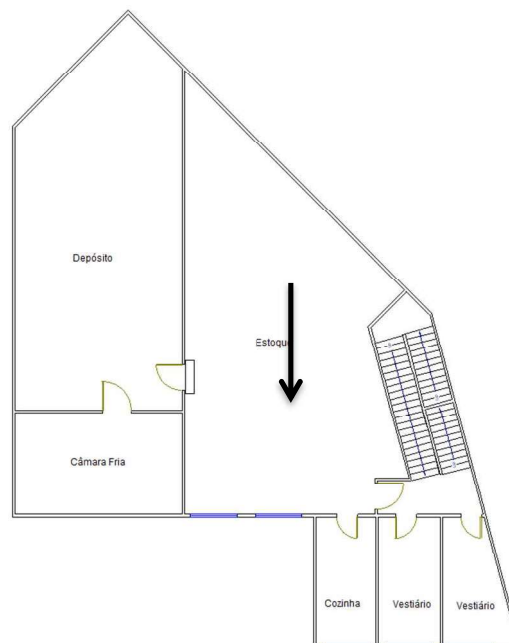


VISTA DO REFEITÓRIO.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Projeteante.

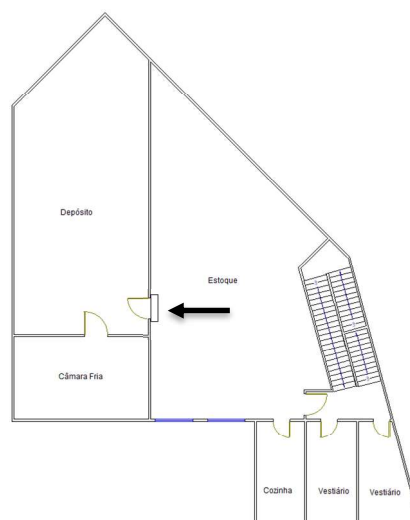


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

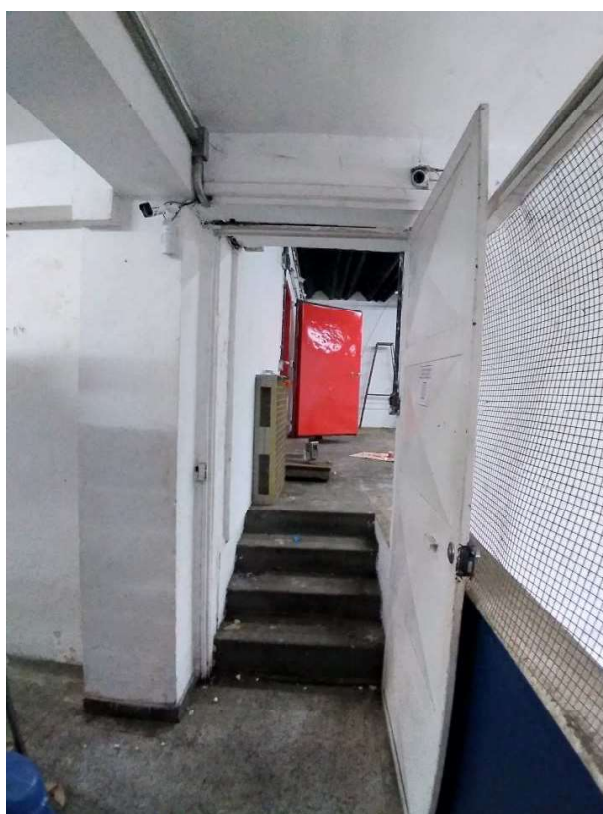


VISTA DO ESTOQUE DE MERCADORIAS.

FOTO 15



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ACESSO AO DEPÓSITO DE MERCADORIAS.

FOTO 16

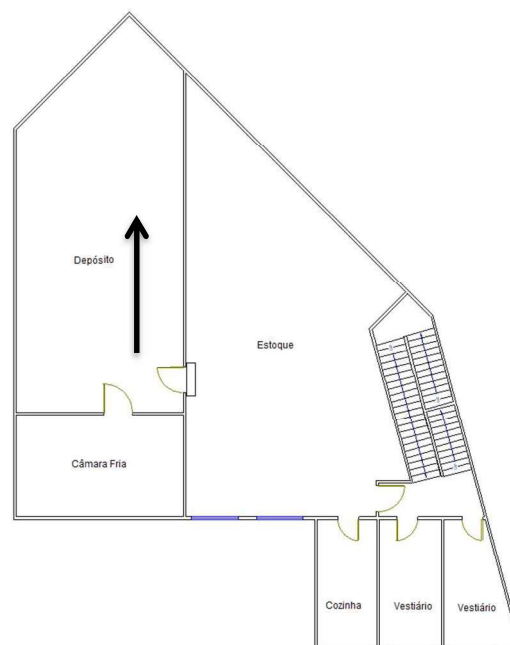
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telha de cimento.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DEPÓSITO DE MERCADORIAS.

FOTO 17

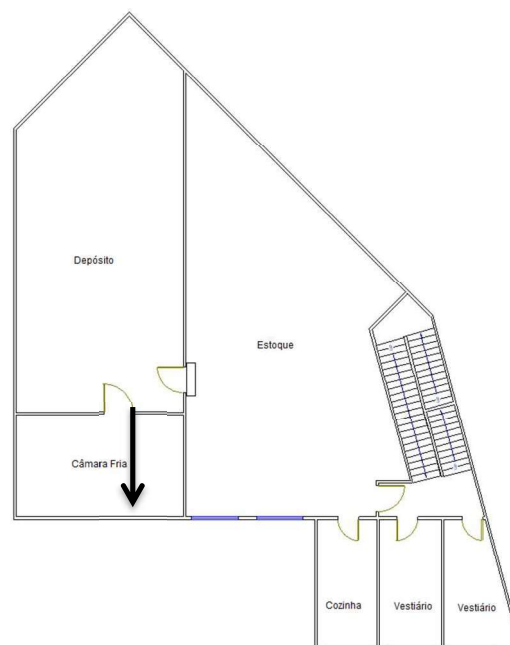
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Aço.

TETO: Aço.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

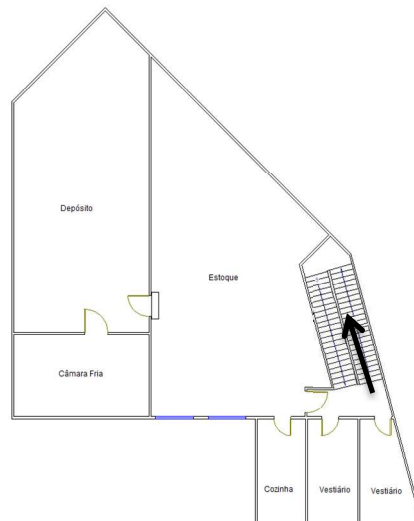


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

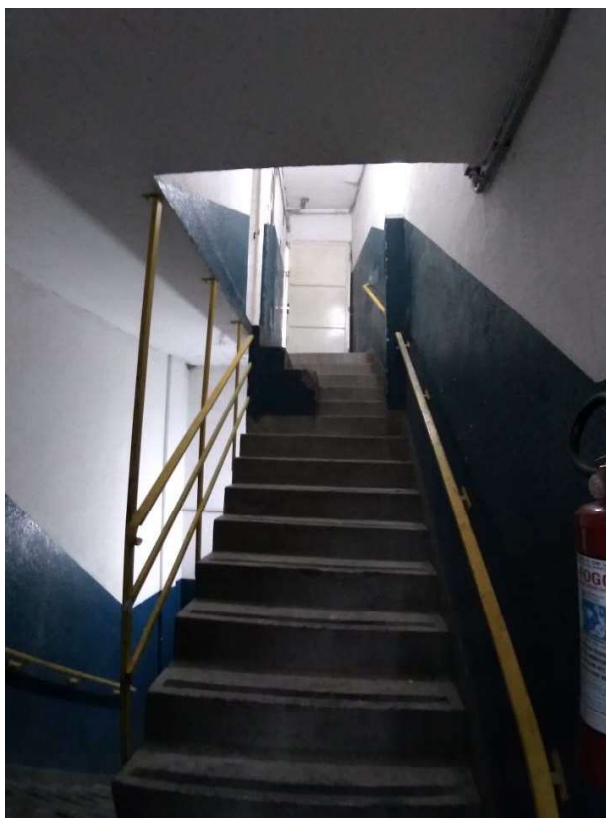


VISTA DA CABINE PRIMÁRIA.

FOTO 18



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

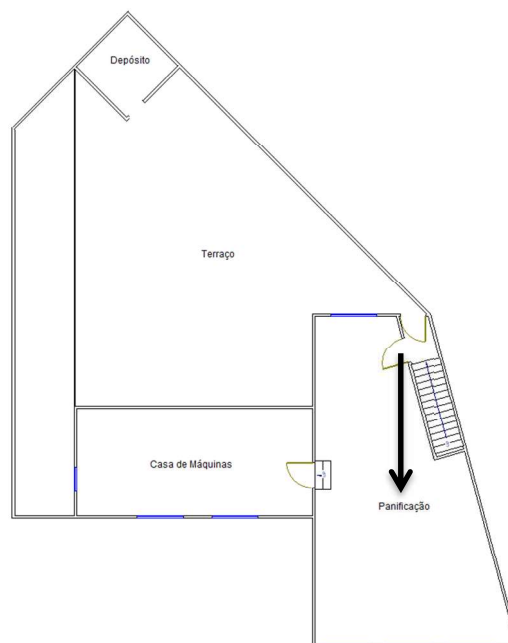


VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PISO SUPERIOR.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TELHADO: Aço.
- PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

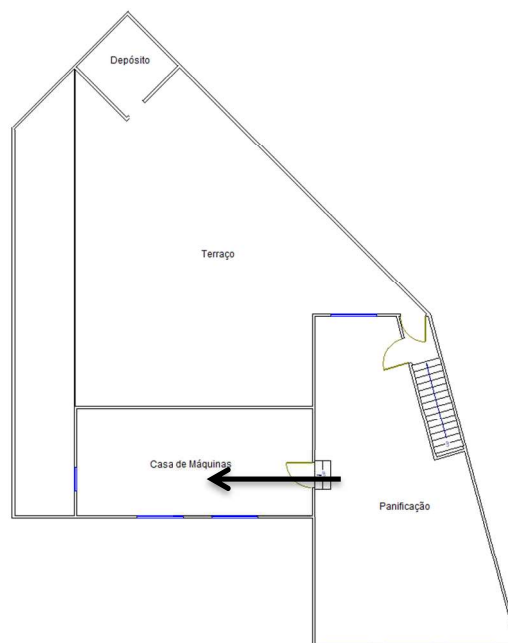


VISTA DA ÁREA DA PANIFICAÇÃO.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cimento.
- PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.
- TELHADO:** Aço.
- PORTA(S):** Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S):** Aço com vidro.
Basculante.

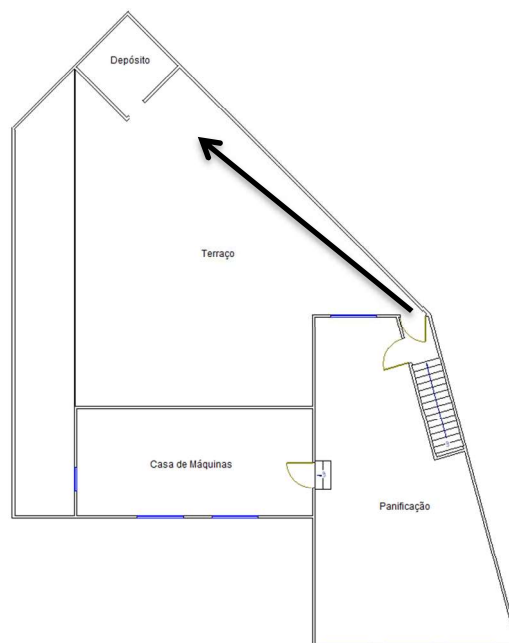


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE MÁQUINAS.

FOTO 21

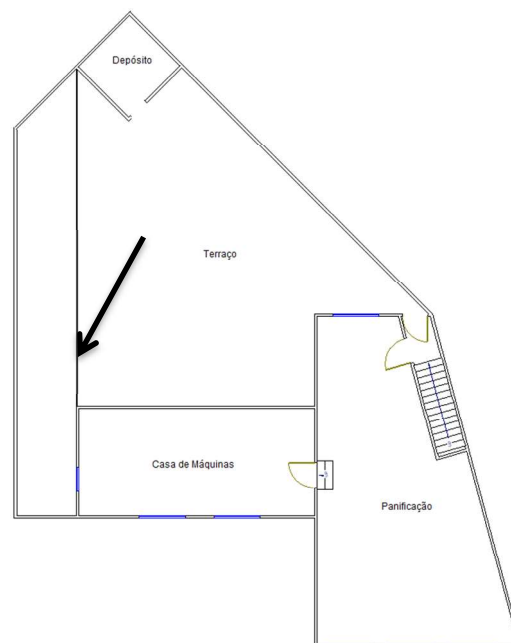


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO TERRAÇO.

FOTO 22

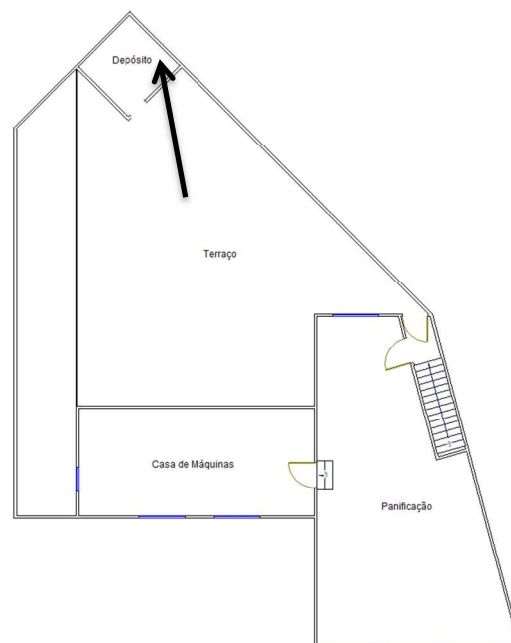


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA COBERTURA CONSTRUÍDA NO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.**

FOTO 23



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DEPÓSITO DE MATERIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telha de cimento.



VISTA DA ÁREA INTERNA.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**3.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

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

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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.

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade										Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator de Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	C _e		C _a				
	F _r	P _{mi}					P _{ma}	Prof. Mínima	Prof. Máxima	C _e			
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500				
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000				
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	16	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-								Não se aplica	1500	800 - 2.500 (1*)
	16	-	-								Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	16	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-								Não se aplica	1500	800 - 2.500 (1*)
	16	-	-								Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)
4ª Zona Incorporações Populares	16	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-								Não se aplica	1500	800 - 2.500 (1*)
	16	-	-								Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)
5ª Zona Incorporações Populares	16	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-								Não se aplica	1500	800 - 2.500 (1*)
	16	-	-								Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)
6ª Zona Incorporações Populares	16	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-								Não se aplica	1500	800 - 2.500 (1*)
	16	-	-								Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Área de referência característico do Lote de áreas.									
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a	(m ²)	(m ²)				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300		Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
	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				
11ª Zona Galpões	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				

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

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

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 equação prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

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

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

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

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

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

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

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

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

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

3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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).

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8 - LUXO	Acima	2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, 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 e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

qm_f = R\$ 2.133,30/m² - Data Base: Novembro/2020

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.133,30/m² (dois mil, cento e trinta e três reais e trinta centavos), 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

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2020	
SETOR : 166	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 185,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Ellis Maas		NÚMERO : 230	
COMP.: Ref.: 353-IM510564	BAIRRO : Capão Redondo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	900,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	45,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	1.600,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,326	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,784
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$): 1.517,65	
VALOR CALCULADO (R\$):	2.524.359,45	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 VENDA (R\$) : 4.060.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Local Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-30940555	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.255,16
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.461,12
		VARIAÇÃO : 1.9608
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2020	
SETOR : 166	QUADRA : 004	ÍNDICE DO LOCAL : 462,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estrada de Itapeperica		NÚMERO : 2000	
COMP.: Ref.: JR634	BAIRRO : Capão Redondo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.200,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):			60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
		ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Jr. Imóveis		
CONTATO : Corretor		TELEFONE : (11)-55119991
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,02	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 2.062,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.881,36
		VARIAÇÃO : 0,9122
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2020	
SETOR : 166	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 398,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Anália Dolácio Albino		NÚMERO : 35	
COMP. : Ref.: 1293-GADG	BAIRRO : Capão Redondo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 680,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 68,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA : 340,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: galpão simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609	CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 228.141,59		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 VENDA (R\$): 1.298.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : CDO Empreendimentos			
CONTATO : Sr. Glauber		TELEFONE : (11)-25741825	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.382,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.504,86
		VARIAÇÃO : 1,0886
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2020		
SETOR : 166 QUADRA : 055	ÍNDICE DO LOCAL : 420,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Cabo Estácio da Conceição	NÚMERO : 241		
COMP.: Ref.: JC100caboestácio BAIRRO : Capão Redondo	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 500,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 50,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA : 580,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: galpão médio	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,326	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,820	CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 957.099,29	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 VENDA (R\$): 2.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : JC Imobiliario			
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (11)-58168125		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.765,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.634,49
		VARIAÇÃO : 0,9525
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2020	
SETOR : 166	QUADRA : 090	ÍNDICE DO LOCAL : 334,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Comendador Antunes dos Santos		NÚMERO : 801	
COMP.: Ref.: 11354	BAIRRO : Capão Redondo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	900,00	TESTADA - (cf) m	30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Intersul Imóveis		
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (11)-55217444	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,17 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,16 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,02 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2020	
SETOR : 166	QUADRA : 055	ÍNDICE DO LOCAL : 406,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Landolfo de Andrade		NÚMERO : 100	
COMP.: Ref.: 1855_1-1160419	BAIRRO : Capão Redondo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	300,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,326	IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,782	CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	472.109,95	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 VENDA (R\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Corretor		
CONTATO :	Sra. Rosane	TELEFONE : (11)-58420862	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.326,30
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.240,35
		VARIAÇÃO : 0,9631
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Capão Redondo - Rua Comendador Antunes dos Santos DATA: 06/11/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 166

Quadra: 227

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	391,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	19,50
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

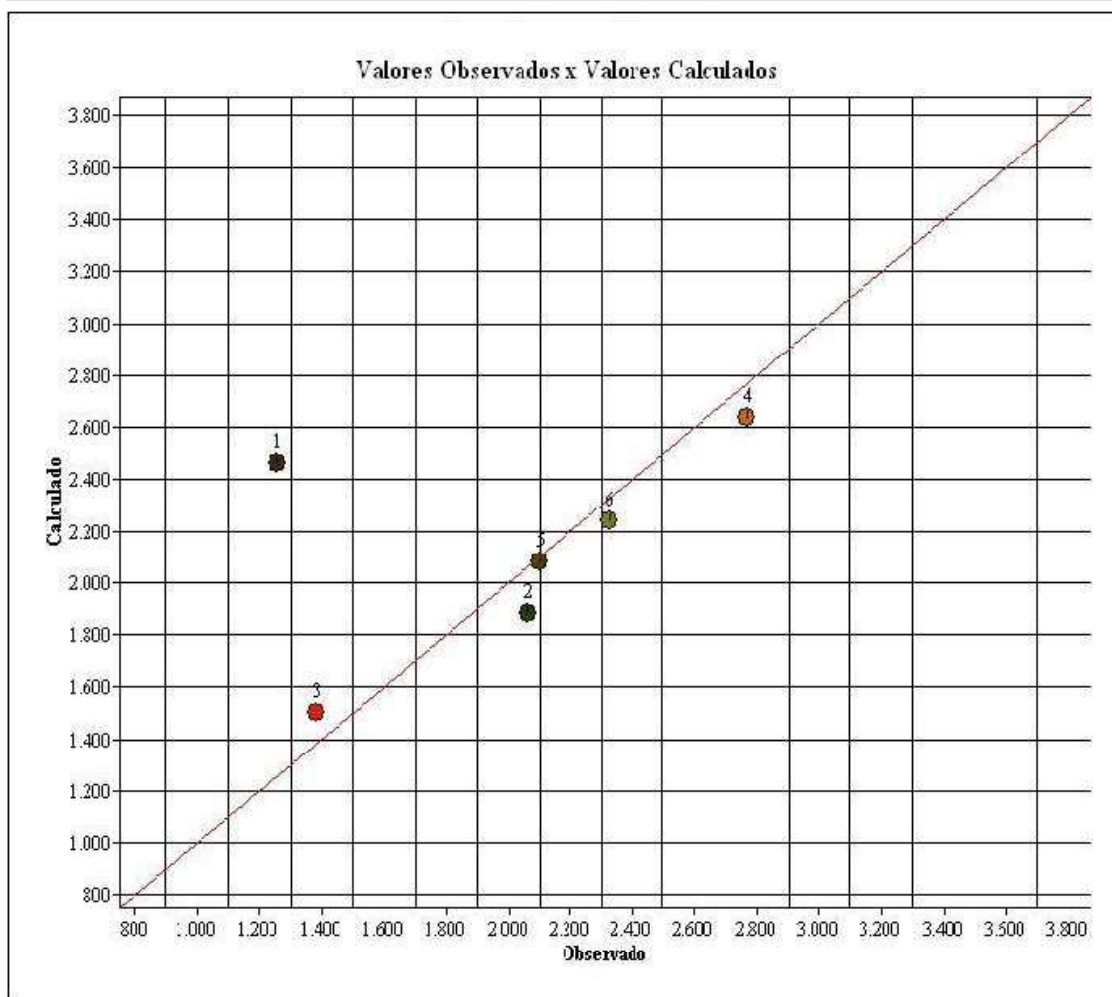
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Ellis Maas ,230	1.255,16	2.461,12	1,9608	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada de Itapeperica ,2000	2.062,50	1.881,36	0,9122	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Anália Dolácio Albino ,35	1.382,44	1.504,86	1,0886	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Cabo Estácio da Conceição ,241	2.765,80	2.634,49	0,9525	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Comendador Antunes dos Santos ,801	2.100,00	2.077,60	0,9893	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Landolfo de Andrade ,100	2.326,30	2.240,35	0,9631	0,9996

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.255,16	2.461,12
2	2.062,50	1.881,36
3	1.382,44	1.504,86
4	2.765,80	2.634,49
5	2.100,00	2.077,60
6	2.326,30	2.240,35

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Comendador Antunes dos Santos 1346 Capão Redondo SAO Data : 06/11/2020
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 577,00 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.982,03	Média Unitários : 2.133,30
Desvio Padrão : 572,90	Desvio Padrão : 407,83
- 30% : 1.387,42	- 30% : 1.493,31
+ 30% : 2.576,64	+ 30% : 2.773,28
Coefficiente de Variação : 28,9000	Coefficiente de Variação : 19,1200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/> 5	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 "a"	<input type="checkbox"/> 2

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
 FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$):	2.133,30	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,1500	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0300		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.887,55	INTERVALO MÍNIMO : 2.283,50
INTERVALO MÁXIMO : 2.379,05	INTERVALO MÁXIMO : 2.973,68

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 577,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.133,30/m²;

Fp = 19,50 m;

Pe = 29,59 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

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

Fator Testada: 1,1817;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 2.133,30 / m^2 \times 577,00 m^2 / \{1 + [(1,1817 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.041.646,86$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 1.042.000,00}$$

(Hum milhão e quarenta e dois mil reais)

Data Base: Novembro/2020

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,680 x R8-N;

$$V_u = 1,680 \times R\$ 1.517,65/m^2 = R\$ 2.549,65/m^2;$$

Área Construída: 1.228,00 m²;

Idade Estimada: 31 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

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

onde:

V_B = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 1.288,00 \text{ m}^2$;

$Vu = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 2.549,65/\text{m}^2$;

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

$X = \text{Idade estimada} = 31 \text{ anos}$;

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

$K = 0,659$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 1.228,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.549,65/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,659 \times (1 - 0,20))$$

VB = R\$ 2.276.841,53

(Dois milhões, duzentos e setenta e seis mil, oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta e três centavos)

Data Base: Novembro/2020

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.041.646,86 + R\$ 2.276.841,53$$

$$VI = R\$ 3.318.488,39$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 3.318.000,00}$$

(Três milhões, trezentos e dezoito mil reais)

Data Base: Novembro/2020

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, em face de **MTX COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA. E OUTROS**, em curso na **2ª VARA CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP**, AUTOS Nº 1000180-73.2020.8.26.0268 (0096/20), é de:

VALOR DO IMÓVEL

Rua Comendador Antunes dos Santos, nº 1.346, Capão Redondo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 32.984, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

R\$ 3.318.000,00**(Três milhões, trezentos e dezoito mil reais)****VALOR DE 33,2% DO IMÓVEL****R\$ 1.101.576,00****(Hum milhão, cento e um mil, quinhentos e setenta e seis reais)****Data Base: Novembro / 2020**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 69 (sessenta e nove) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapecerica da Serra, 12 de Novembro de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D