

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

317  
h

01264

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 DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SP

AUTOS Nº 0015713-70.2003.8.26.0176 (0941/03)

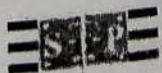
WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO  
SUMÁRIO, requerida por RONALD ANTONIO ARTEAGA FERNANDEZ E  
OUTRO, em face de MAURO VIANNA FERRAZ, dando por terminados seus  
estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no  
seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme  
resumo a seguir, para o imóvel localizado na Avenida Sete de Setembro,  
nº 7.555, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das Artes, Estado de São  
Paulo, matriculado sob nº 1.011, no Primeiro CRI de Embu das Artes.

Termos em que,

P. Deferimento.

Embu das Artes, 02 de Março de 2.017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI



Cópia extraída na  
CREA 128.880/D Estado de São Paulo

Dr. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

312  
h

01268

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.857.000,00

(Hum milhão, oitocentos e cinquenta e sete mil reais)

VALOR DE 31,763 % DO IMÓVEL

R\$ 589.794,84

(Quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e noventa e quatro reais e oitenta e quatro centavos)

Março / 2.017

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 4.390,00

(Quatro mil, trezentos e noventa reais)

VALOR DE 31,763 %% DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 1.394,40

(Hum mil, trezentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos)

Março / 2.017



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



...eir Pereira Modotti

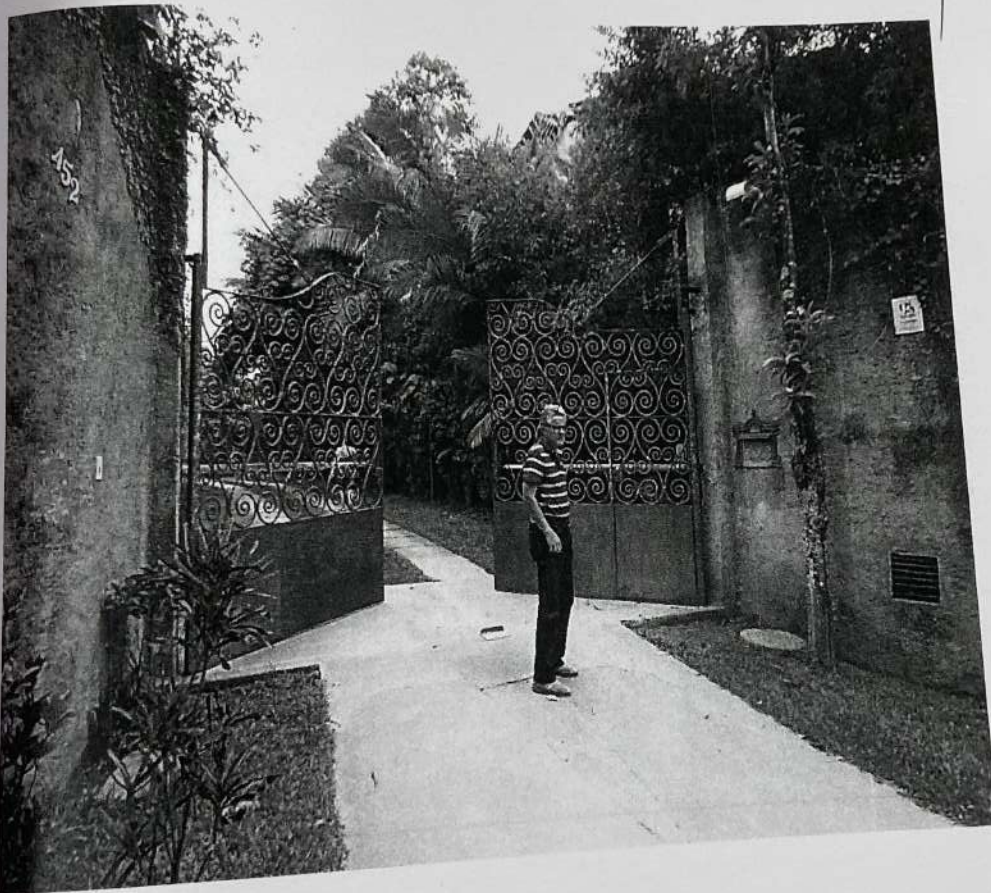
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

313  
W

01269

Avaliações e Perícias de Engenharia



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Sete de Setembro,  
nº 7.555, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das Artes, Estado de São  
Paulo, matriculado sob nº 1.011, no Primeiro CRI de Embu das Artes.



Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Mauro Vianna Ferraz  
Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

374

01270  
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 976 e 1239, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por RONALD ANTONIO ARTEAGA FERNANDEZ E OUTRO, em face de MAURO VIANNA FERRAZ, em curso na 2a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SP, AUTOS Nº 0015713-70.2003.8.26.0176 (0941/03):

Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 1.011, no Primeiro CRI de Embu das Artes.



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

20-02-2018 11:41 AM





Engenheiro Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

376  
4

01272

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 Embu das Artes, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Rural

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.32.93.0357.01.000

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



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

317  
h

01275

Avaliações e Perícias de Engenharia

22/02/2017

CERTIDÃO VLR VENAL



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES  
Secretaria de Administração

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2017

NRO. 1788/2017

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

Inscrição	09.32.93.0357.01.000
Proprietário	MAURO VIANNA FERRAZ E OU
Compromissário	MAURO VIANNA FERRAZ E OU
Local do Imóvel	VER TULIPAS, 3299
	VALE DO SOL 06846-240
Quadra/Lote	BOSQ.45A048
Área do Terreno	8.704,00 m2
Área de Construção	446,37 m2
Valor Venal de Terreno	114.718,72
Valor Venal de Construção	92.532,50
Valor Venal de Total	207.251,22

DUZENTOS E SETE MIL E DUZENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS

Certidão emitida através do Cidadão On Line no site: [www.embu.sp.gov.br](http://www.embu.sp.gov.br)  
Confirmação de autenticidade disponível no endereço acima.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes, 22 de Fevereiro de 2017.

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

<http://embuonline.gap.com.br/apex/embu01/?tp=488-11-10908373000773-NO-11>



Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

VI



Engenheiro **Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**32 anos**  
Desde 1983

318  
h

01274

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 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.



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

319  
A

01275

Avaliações e Perícias de Engenharia

#### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, 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 de ocupação horizontal, com predominância de casas, sítios e chácaras.



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

02-2018 11:41 AM

**Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**32 anos**

Desde 1983

01276

320

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Terreno Ondulado;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Hidrografia: Bom;

Capacidade de Uso: II;

Acesso: Regular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 61,00 + 10,00 m;

Fundos: 71,00 m;

Lateral Esquerda: 133,00 m;

Lateral Direita: 147,00 m;

Área: 8.704,00 m<sup>2</sup>.



O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de  
Registro de Imóveis de Embu das Artes, matriculado sob nº 1.011.

11-2018 11:41 AM



Amir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

01277

327  
W

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 446,37 m<sup>2</sup>.

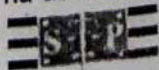
A casa possui no pavimento térreo: living, terraço, hall, sala de almoço, copa, cozinha, suíte, banheiro e lavabo.

No pavimento superior possui: 3 (três) suítes, hall, closet e 3 (três) banheiros.

No pavimento inferior possui: living, cozinha, lavanderia, 2 (dois) canis, garagem, depósito, 2 (dois) dormitórios de empregado e banheiro.

A área de lazer é composta por: churrasqueira, sauna e vestiário.

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



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Pereira Modotti

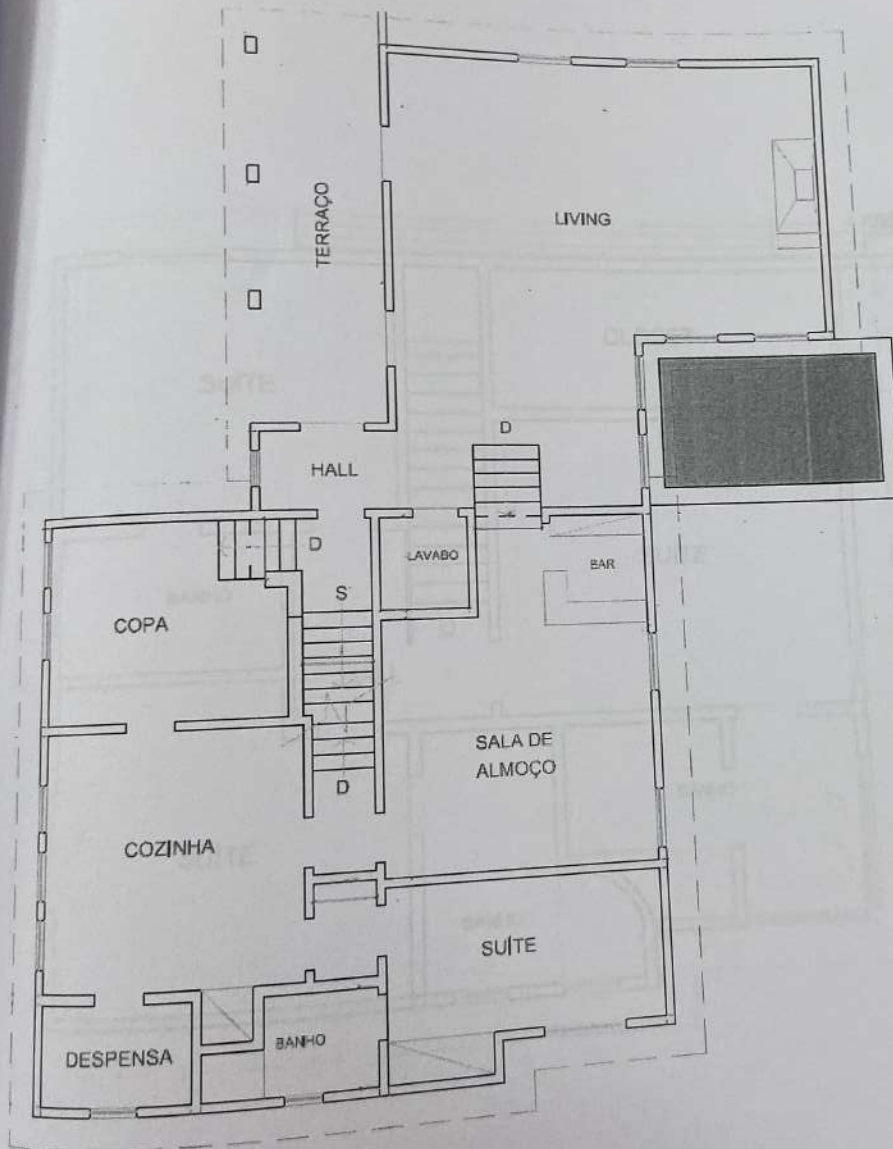
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

322  
11

01278

Avaliações e Perícias de Engenharia



**IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

02-2018 11:41 AM



Pereira Modotti

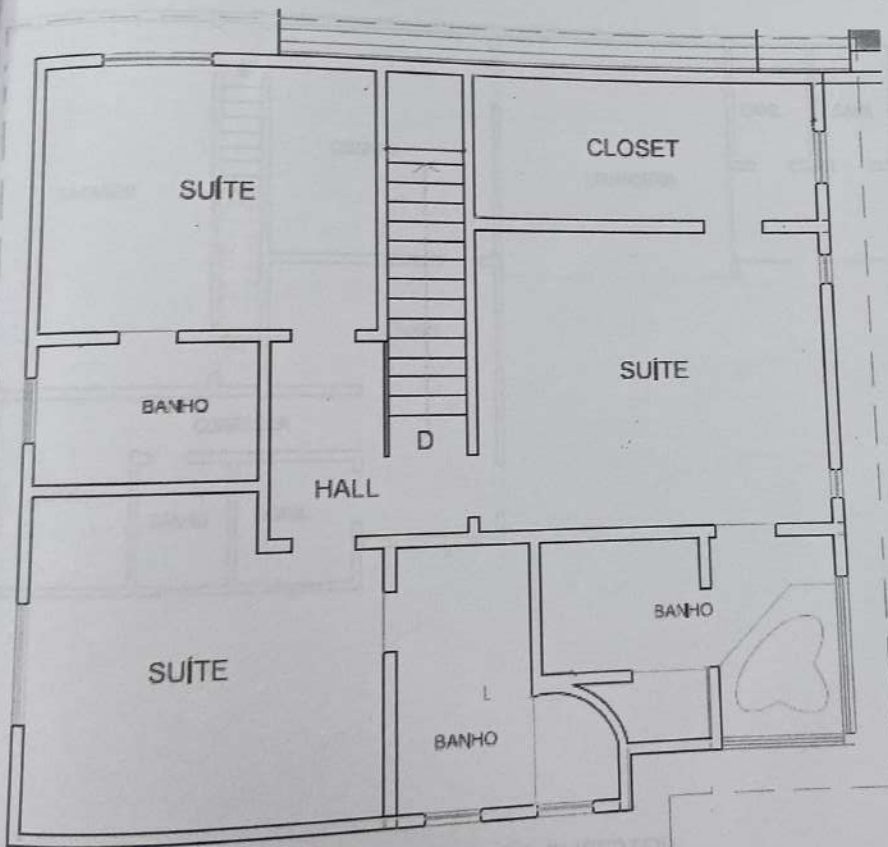
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

32 anos  
Desde 1983

323  
7

01279

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.  
Cópia extraída nq



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Pereira Modotti

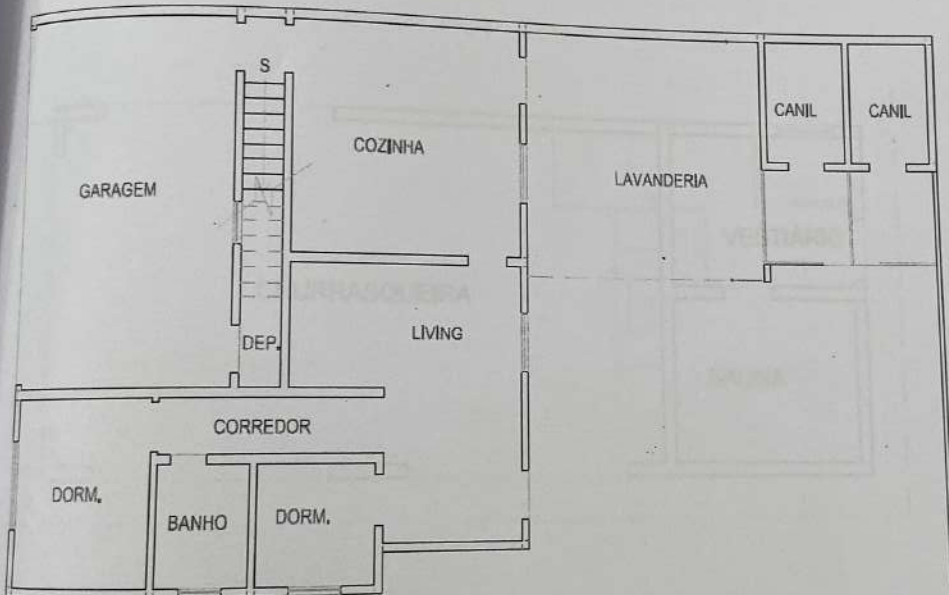
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

324  
lr

01280

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DA ÁREA LAZER  
CROQUI DO PAVIMENTO INFERIOR.



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Amir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

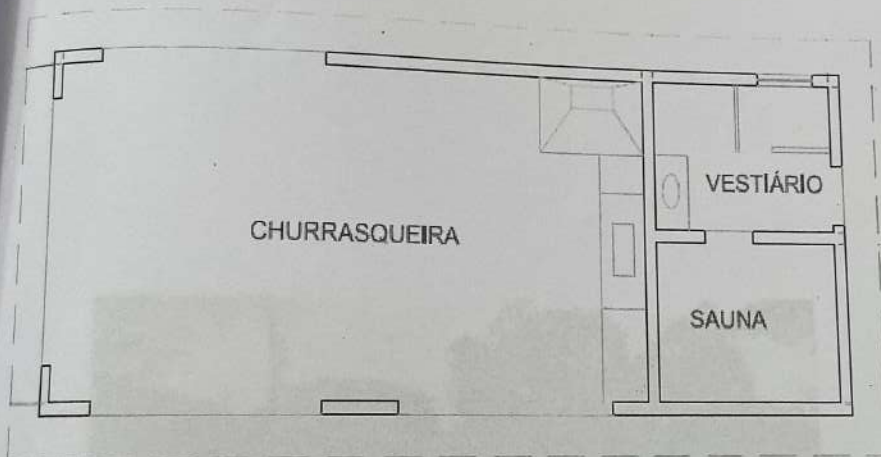
Desde 1983

01281

Avaliações e Perícias de Engenharia

325  
4

FOTO 01



CROQUI DA ÁREA LAZER.



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

02-2018 11:41 AM

Amir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

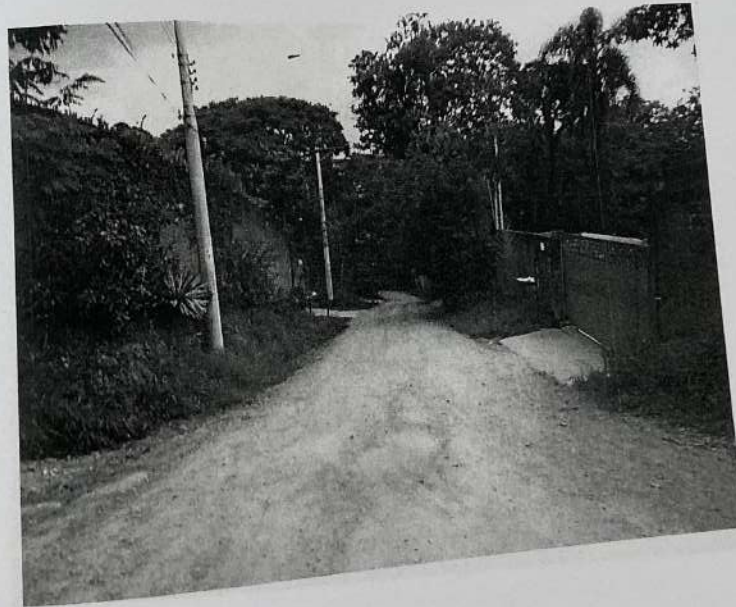
32 anos  
Desde 1983

326  
n F

01282

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.

Cópia extraída no



Calvin Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.680/D

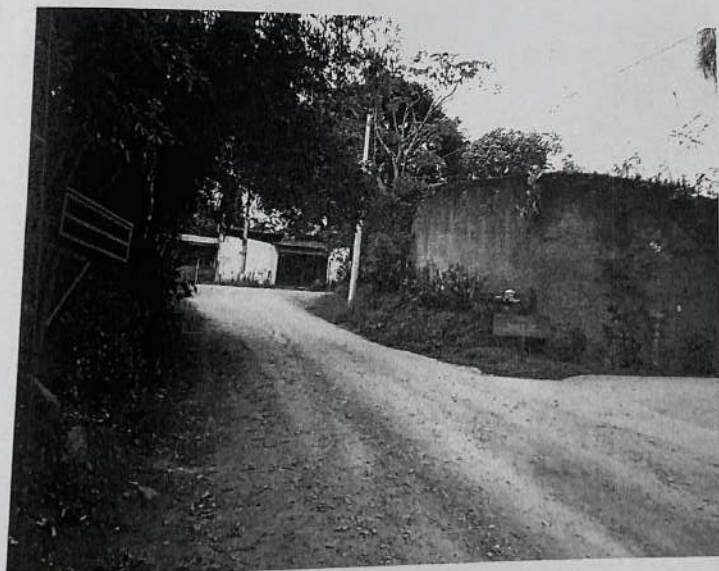
32 anos  
Desde 1983

327  
11

01283

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Cópia extraída no



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:41 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

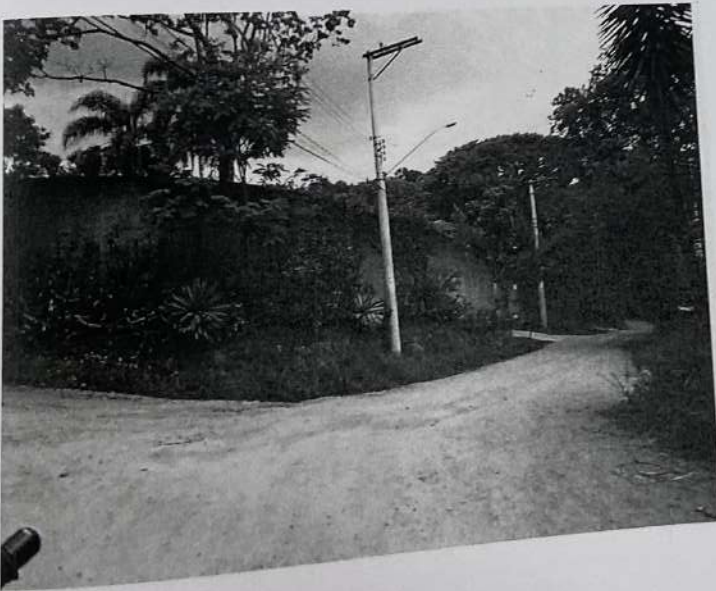
32 anos  
Desde 1983

328  
n

01284

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



2018 11:41 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

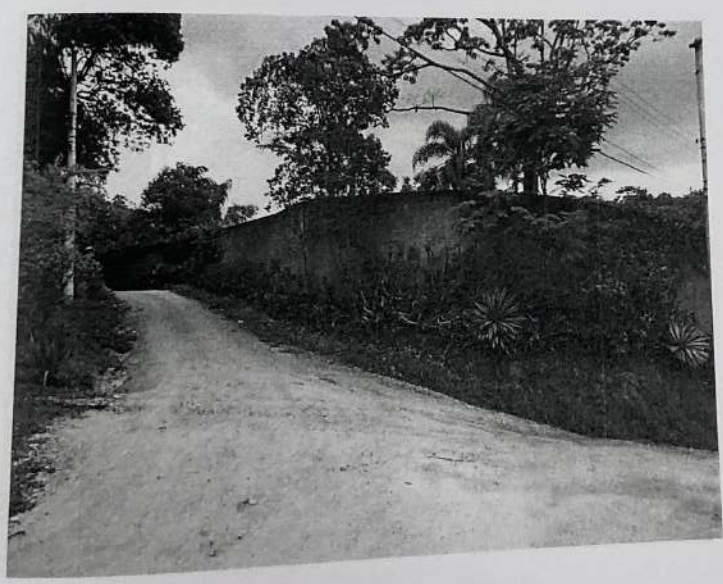
32 anos <sup>329</sup>/<sub>71</sub>  
Desde 1983

01285  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



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



VISTA DA LATERAL DO TERRENO. <sup>ENTE AÇÃO</sup>  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:41 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1985

330  
N

01286

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



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



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:41 AM





Amir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

331

Avaliações e Perícias de Engenharia 01287

FOTO 06



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



VISTA DO IMÓVEL.  
Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:41 AM

Admir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

332  
H

01288  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



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



VISTA DO JARDIM.  
Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

333  
/11

01289  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



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



VISTA DA ÁREA DE LAZER.  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

334  
H

01290  
Avaliações e Perícias de Engenharia

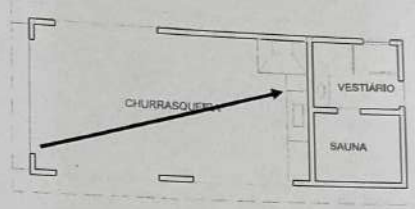
### FOTO 09

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telha de cerâmica.



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



VISTA INTERNA DA ÁREA DE LAZER.  
Cópia extraída na



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

335  
7

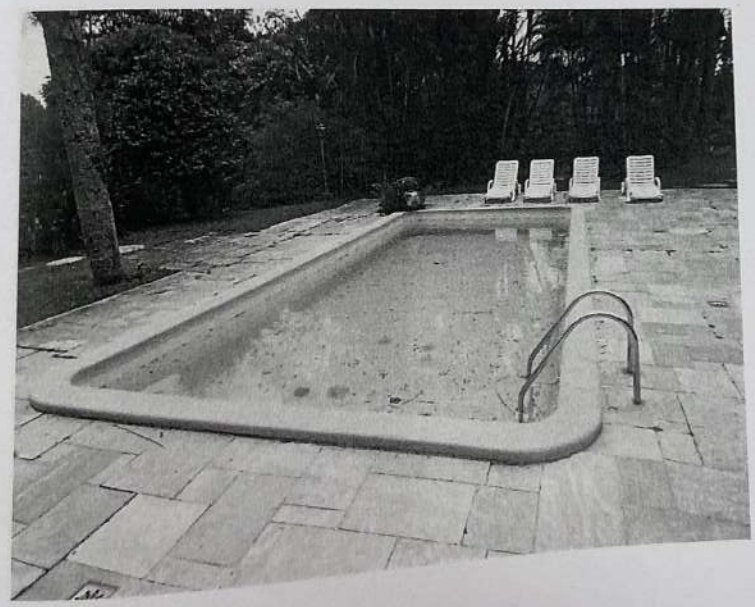
01291

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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



VISTA DA PISCINA.  
Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

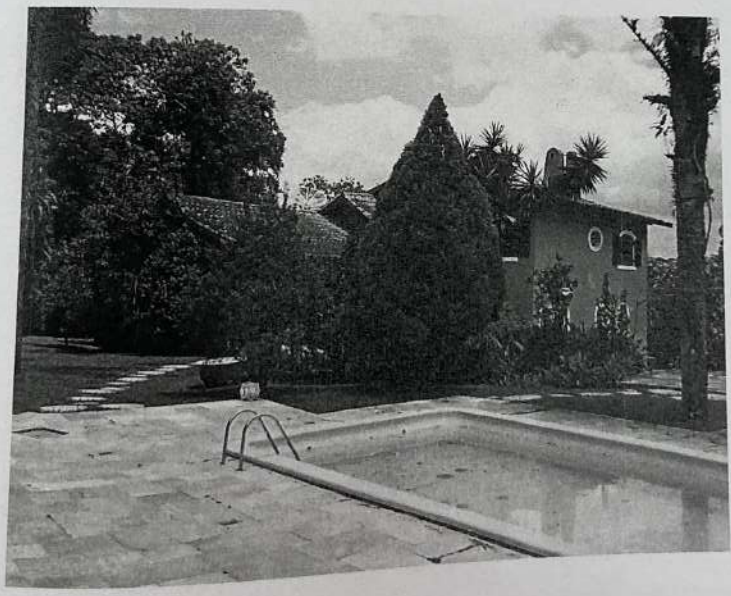
330  
n

01292  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



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



VISTA DA CASA.  
Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

11-2018 11:43 AM





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

337

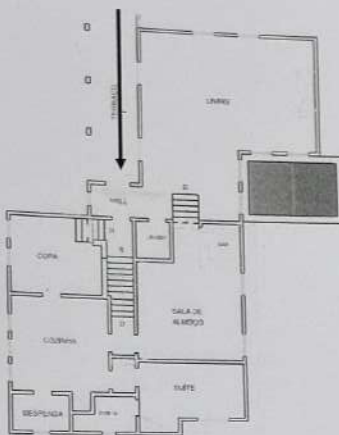
01293

Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 12

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Ardósia.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TELHADO: Telha de cerâmica.



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



VISTA DO TERRAÇO.  
Cópia extraída n.º

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

338  
h

01294

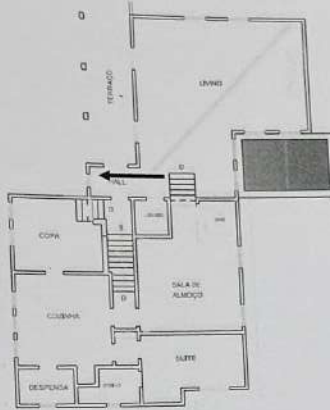
Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 13

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.  
Pivotante vertical central.

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



VISTA DO HALL DE ENTRADA.  
Cópia extraída na

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

339

4

01295

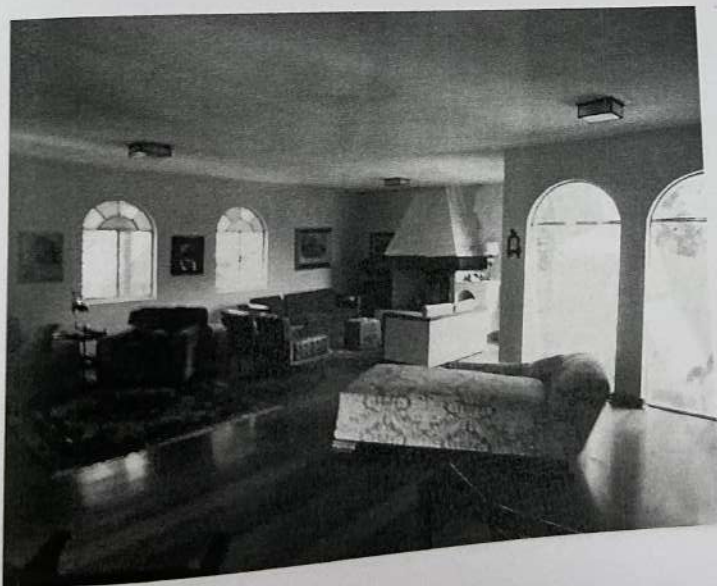
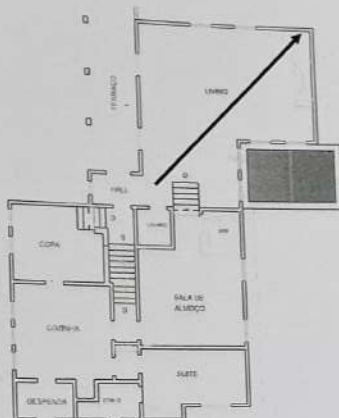
Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 14

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
- JANELA(S): Aço com vidro.

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



VISTA DO LIVING.  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.889/D

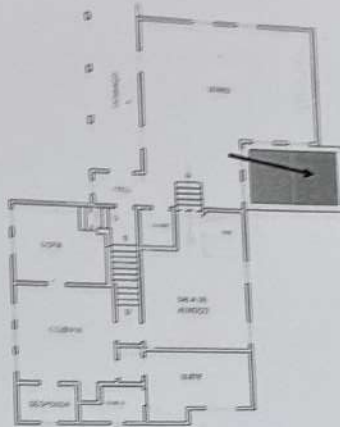
32 anos  
Desde 1982

340  
n

01296

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



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



 VISTA DO JARDIM DE INVERNO.  
Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

341  
A

01297

Avaliações e Perícias de Engenharia

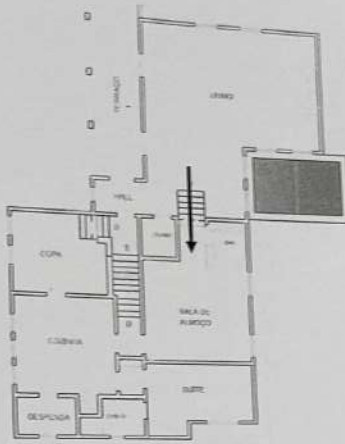
FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO A SALA DE JANTAR.  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

342  
h

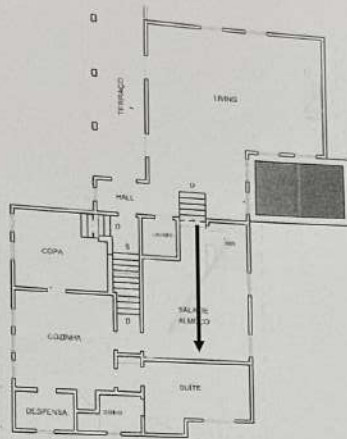
01298

Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 17

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DA SALA DE JANTAR.  
Cópia extraída no

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

343  
18

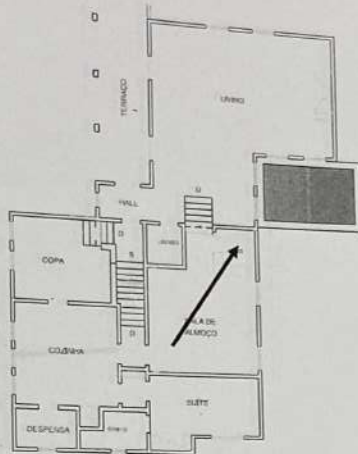
01299

Avaliações e Perícias de Engenharia

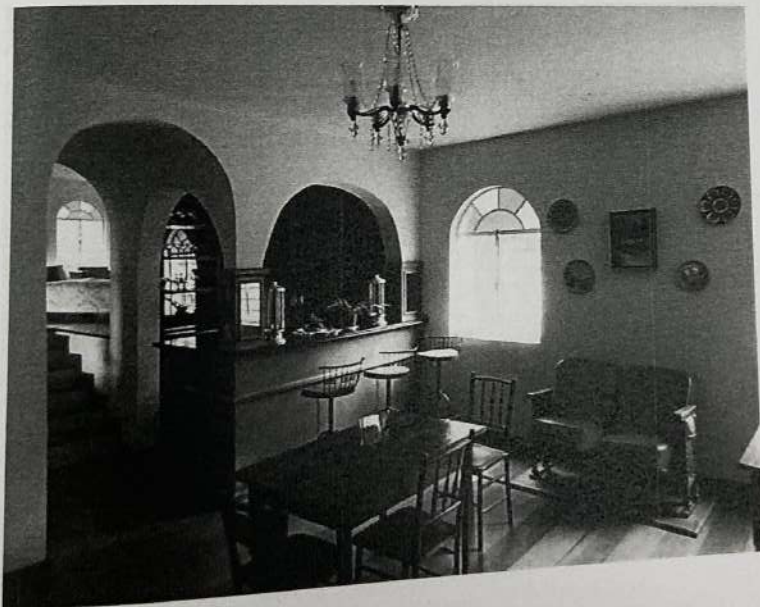
### FOTO 18

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Aço com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DO BAR.

Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

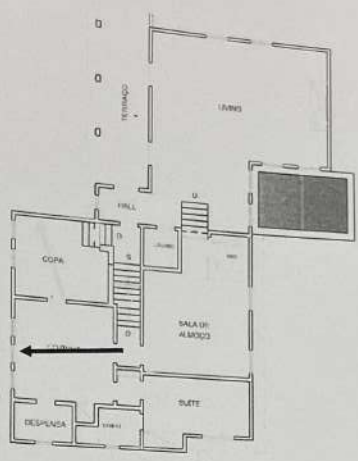
32 anos  
Desde 1983 344  
h

01300  
Avaliações e Perícias de Engenharia

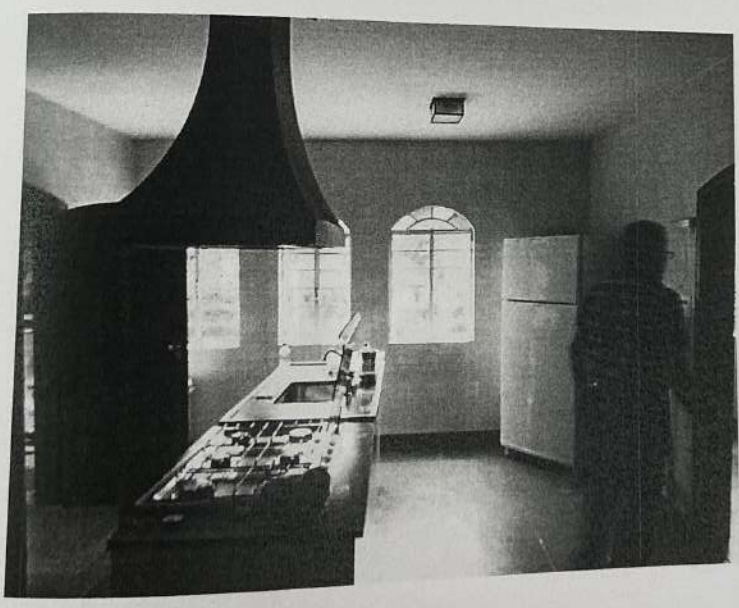
FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Ardósia.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DA COZINHA.  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.860/D

32 anos  
Desde 1983

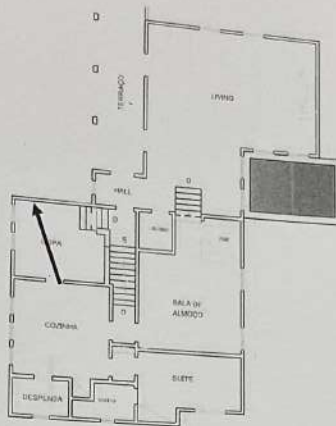
345  
11

01301  
Avaliações e Perícias de Engenharia

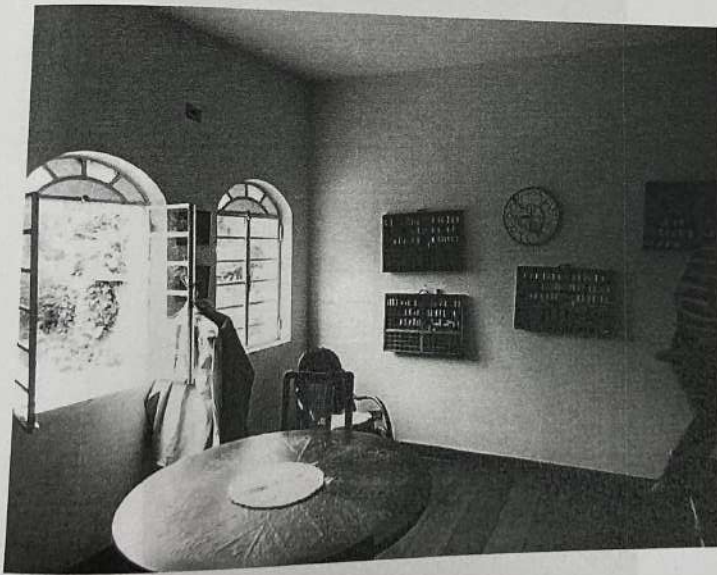
### FOTO 20

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DA COPA.  
Cópia extraída na

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

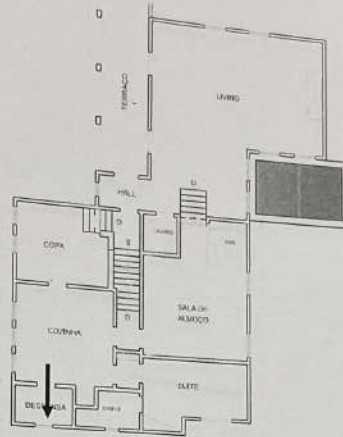
346  
H

01302  
Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 21

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Ardósia.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DA DESPENSA.

Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

347  
W

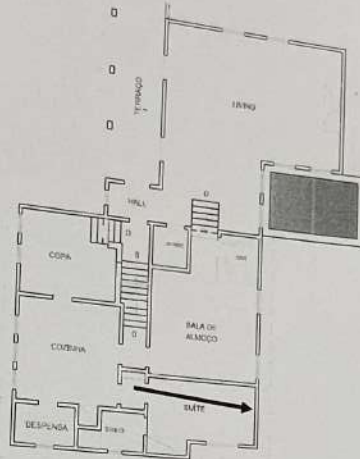
01303

Avaliações e Perícias de Engenharia

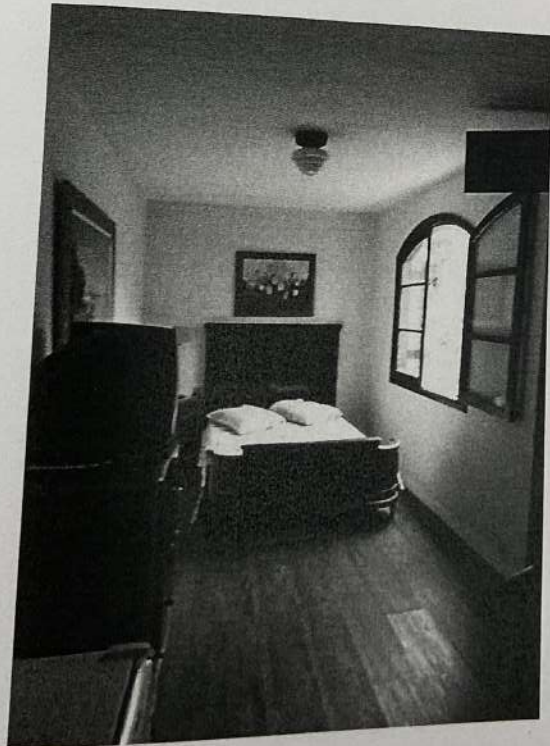
FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Ardósia.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Madeira com vidro.  
Pivotante vertical central.



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



VISTA DO DORMITÓRIO.  
Cópia extraída na

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

345  
11

01304

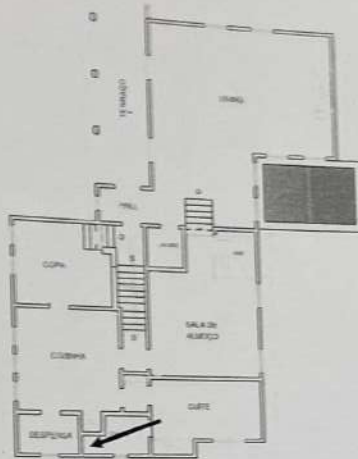
Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 23

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
- JANELA(S): Aço com vidro.
- PORTA(S): Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Pivotante vertical central.

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



VISTA DO BANHEIRO DO DORMITÓRIO.  
Cópia extraída na

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

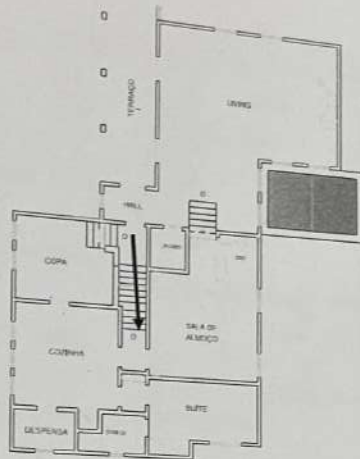
344  
W

01305  
Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 24

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PARIEDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.  
Cópia extraída no



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Leiteira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

350  
R

01306  
Avaliações e Perícias de Engenharia

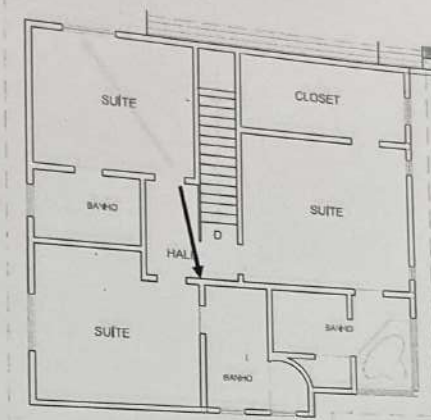
### FOTO 25

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

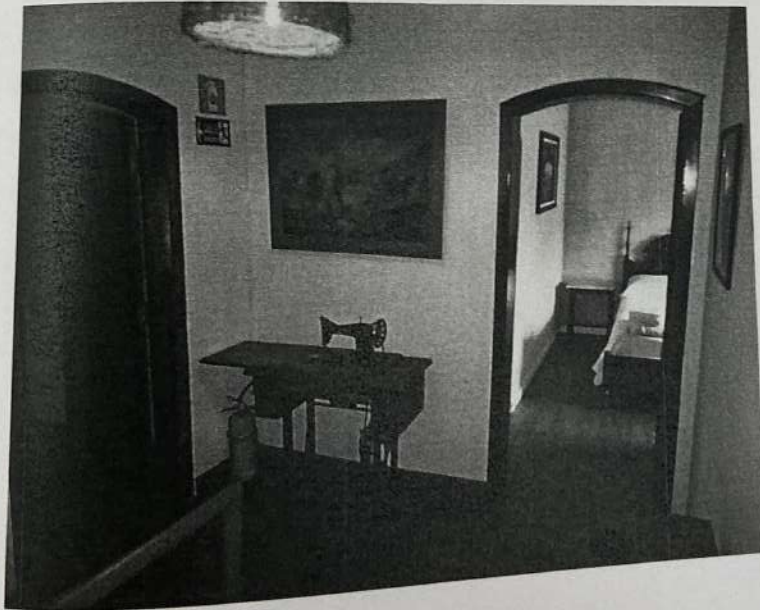
PISO: Madeira.

PAREDES: Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.  
Cópia extraída no



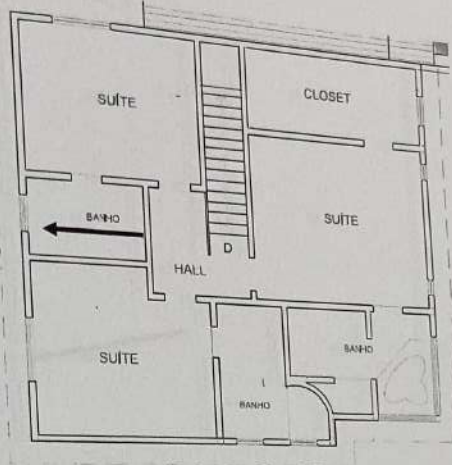
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



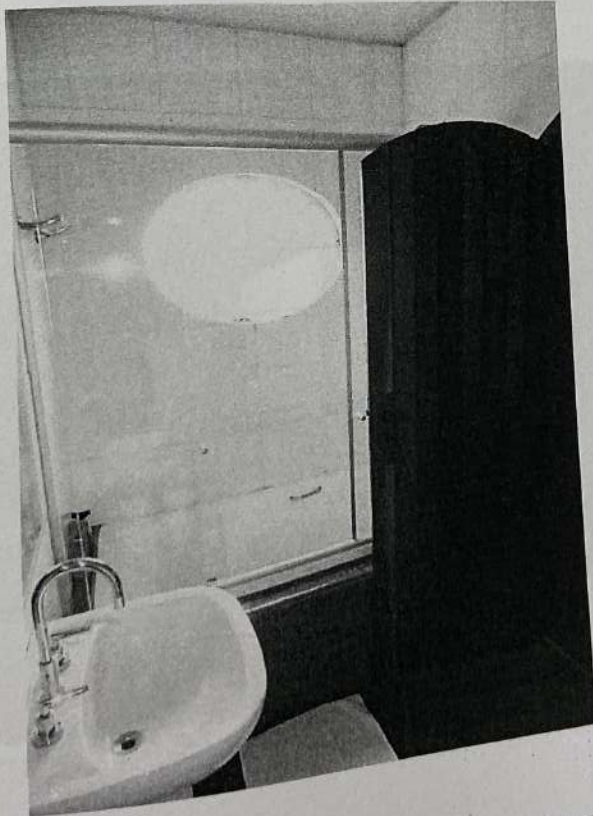
FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- REVESTIMENTO: Granito.
- PAREDES: Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTAS: Madeira.
- JANELAS: Giro de 1 folha (dobradiças).
- ACABAMENTO: Aço com vidro.
- PROJETANTE: Projetante.



A seta indica o ângulo de visão do  
operador quando do registro fotográfico.

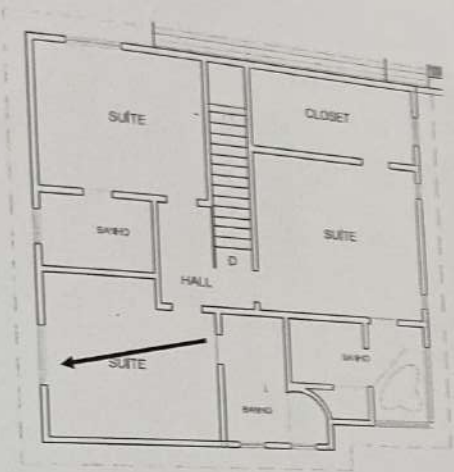


**VISTA DO BANHEIRO DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.**  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

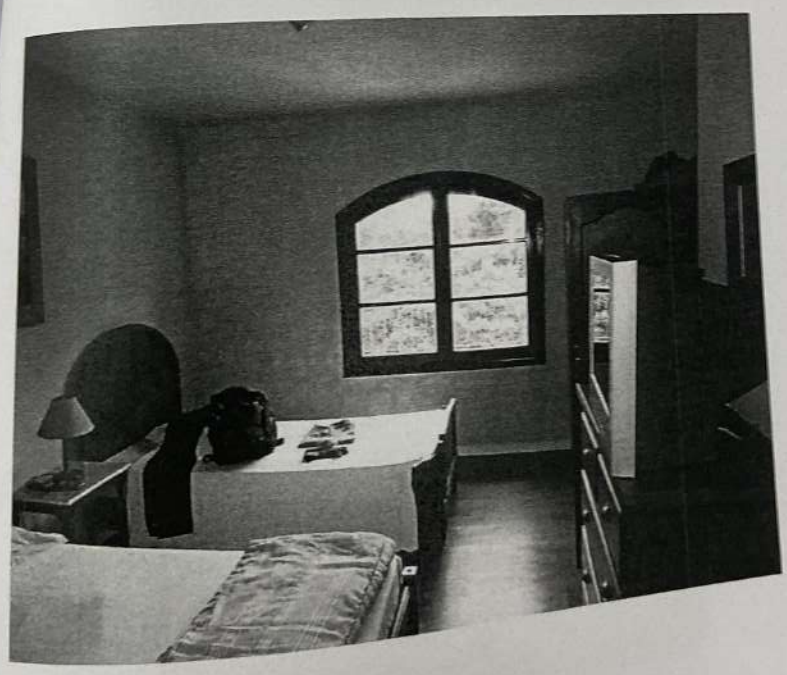
### FOTO 28

#### RECOMENDACIONES CONSTRUTIVAS:

- 1) Madeira.
- 2) Pintura látex sobre argamassa.
- 3) Pintura látex sobre argamassa.
- 4) Madeira.
- 5) Giro de 1 folha (dobradiças).
- 6) Madeira com vidro.
- 7) Abrir (folha de eixo vertical).



A seta indica o ângulo de visão do autor quando do registro fotográfico.



**VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.**  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





**Carla Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

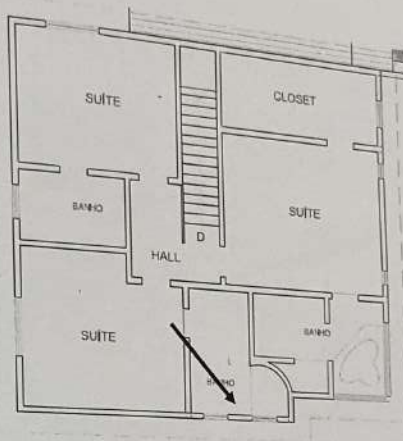
32 anos Desde 1983 354/n

01310  
Avaliações e Perícias de Engenharia

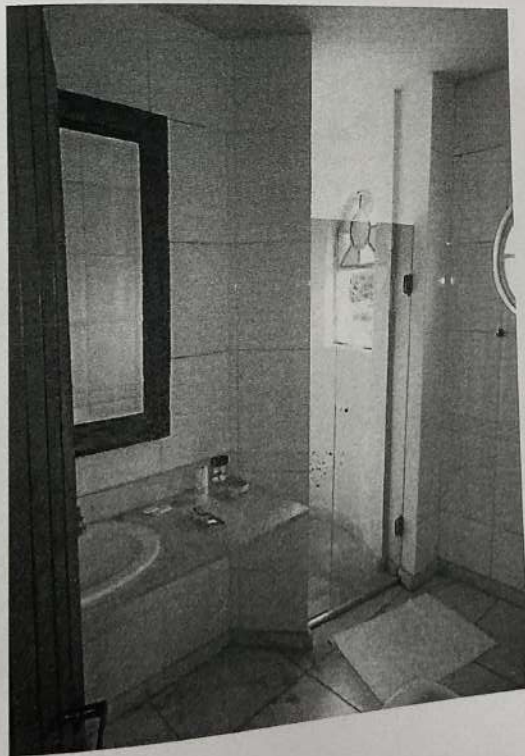
### FOTO 29

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- (S): Granito.
- (S): Azulejo até o teto.
- (S): Pintura látex sobre argamassa.
- (S): Madeira.
- (S): Giro de 1 folha (dobradiças).
- (S): Aço com vidro.
- (S): Pivotante vertical central.



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



**VISTA DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.**  
Cópia extraída na

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Zeira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

355

W

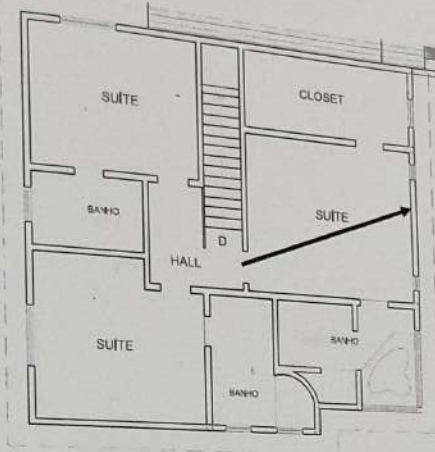
01311

Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 30

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- (150): Madeira.
- (153): Pintura látex sobre argamassa.
- (157): Pintura látex sobre argamassa.
- (158): Madeira.
- (159): Giro de 1 folha (dobradiças).
- (160): Madeira com vidro.
- (161): Abrir (folha de eixo vertical).



A seta indica o ângulo de visão do  
fotógrafo quando do registro fotográfico.



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



2018 11:43 AM



Engenheira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

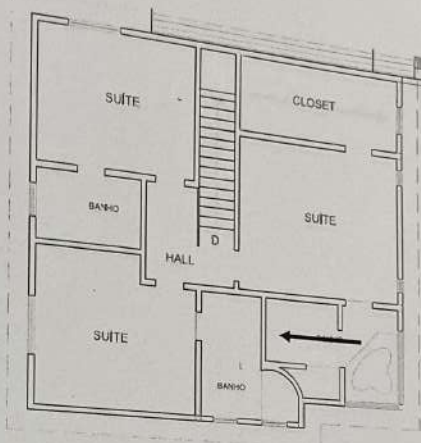
35b  
V

01312  
Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 31

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- (S): Granito.
- (S): Azulejo até o teto.
- (T): Pintura látex sobre argamassa.
- (M): Madeira.
- (S): Giro de 1 folha (dobradiças).
- (S): Aço com vidro.
- (S): Pivotante vertical central.



A seta indica o ângulo de visão do  
gravador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.**  
Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Luiz Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

01313

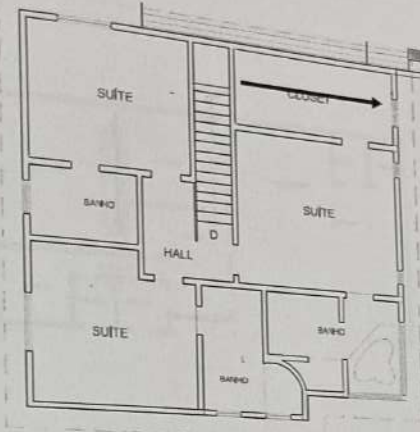
357  
R

Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 32

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- 1) Madeira.
- 2) Pintura látex sobre argamassa.
- 3) Pintura látex sobre argamassa.
- 4) Madeira.
- 5) Giro de 1 folha (dobradiças).
- 6) Aço com vidro.
- 7) pivotante vertical central.



A seta indica o ângulo de visão do  
autor quando do registro fotográfico.



**VISTA DO BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.**  
Cópia extraída no

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





Breira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

358  
71

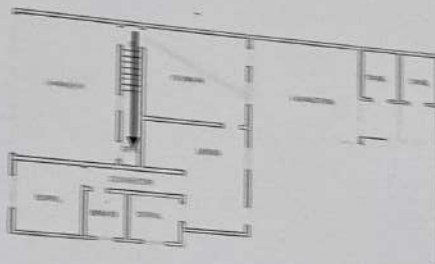
01314

Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 33

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- RESEDO: Ardósia.
- REVESTIMENTO: Pintura látex sobre argamassa.
- REVESTIMENTO: Pintura látex sobre argamassa.



A seta indica o ângulo de visão do  
câmera quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

11:43 AM

Reineira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

354  
H

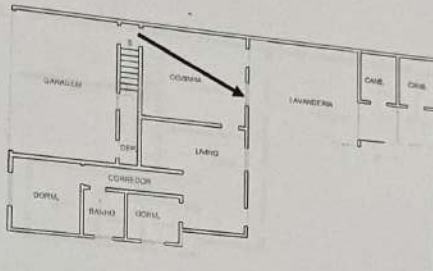
01315

Avaliações e Perícias de Engenharia

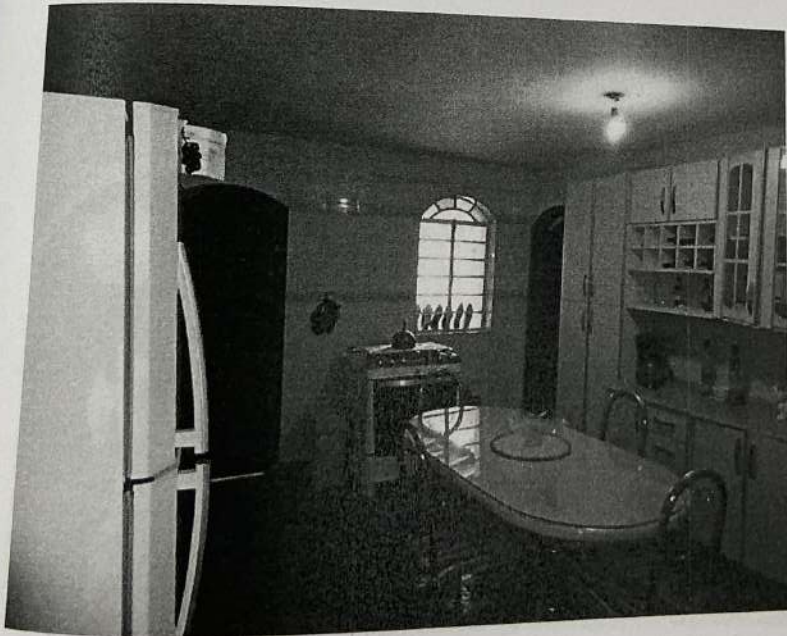
### FOTO 34

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DA COZINHA.  
Cópia extraída na

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



18 11:43 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

360  
h

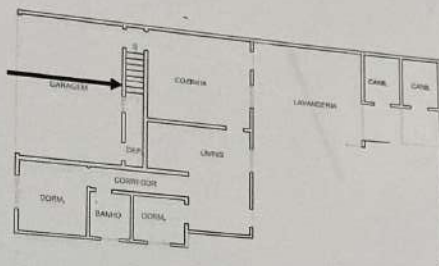
01316

Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 35

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Concreto.
- PARIEDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA GARAGEM.

Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



11:43 AM

Reira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

361  
n

3

66

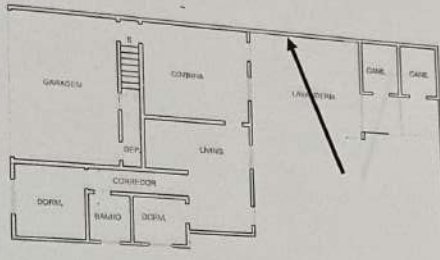
01317

Avaliações e Perícias de Engenharia

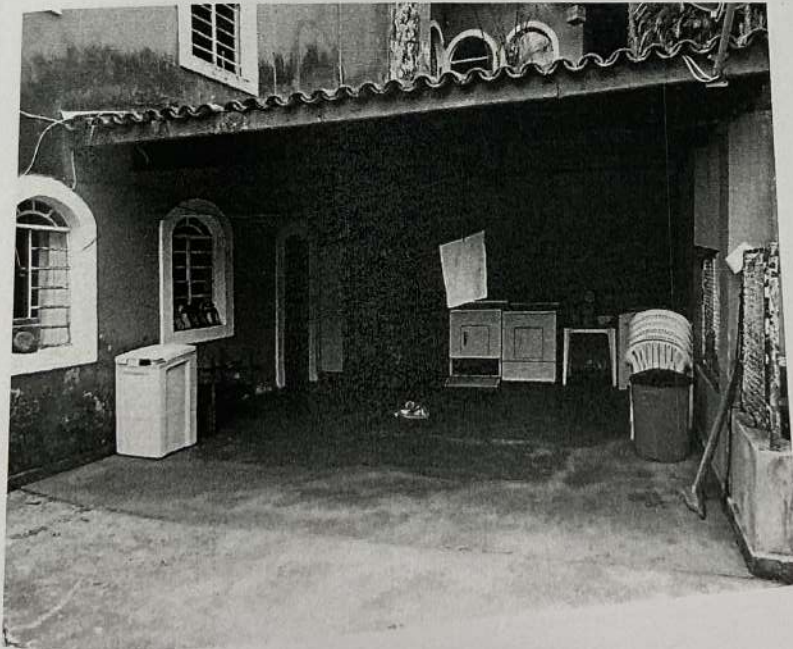
### FOTO 36

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pintura sobre cimento.
- PAREDES: Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Telhado aparente.



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



VISTA DA LAVANDERIA.  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



18 11:43 AM



Freira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

362  
H

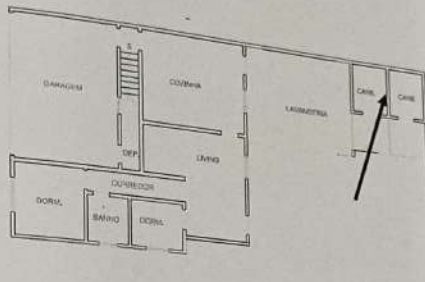
01318  
Avaliações e Perícias de Engenharia

396  
H

### FOTO 37

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- REVESTIMENTO: Cerâmico.
- PINTURA: Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Telhado aparente.
- ACABAMENTO: Aço.
- PORTAS: Giro de 1 folha (dobradiças).



A seta indica o ângulo de visão do  
câmera quando do registro fotográfico.



### VISTA DO CANIL.

Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



11:43 AM



ereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

363  
1

FOTO 38

01319

396  
11

ações e Perícias de Engenharia



A seta indica o ângulo de visão do  
servador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PÁTIO EXTERNO.



Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

11:43 AM





**Reira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**32 anos**  
Desde 1983

$\frac{364}{11}$

Avaliações e Perícias de Engenharia

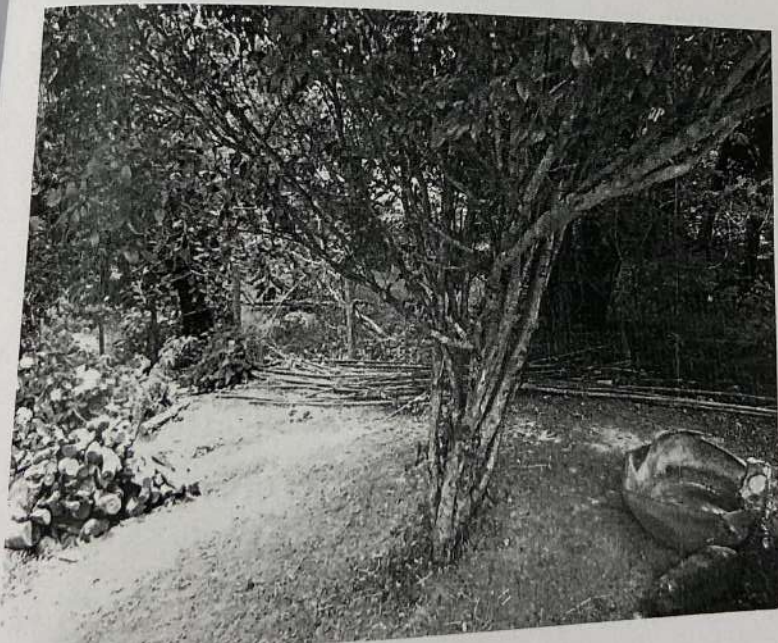
01320

$\frac{396}{11}$

**FOTO 39**



A seta indica o ângulo de visão do  
servador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO POMAR.**  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



11:43 AM





Freira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

$\frac{365}{4}$

01371  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 40

$\frac{396}{11}$

A seta indica o ângulo de visão do  
gravador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO QUINTAL.  
Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



11:43 AM



**Pereira Modotti**  
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**32 anos**  
Desde 1983

366  
7

Avaliações e Perícias de Engenharia  
01372

96  
7

**FOTO 41**

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



**VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.**  
Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





**CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

**3.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma de 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 fundamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 1985", 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:

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





Luiza Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

368  
V

01374  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

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

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

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



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

11:43 AM

01325

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característico do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências	Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"						
	F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>M</sub>		C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>			
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	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.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	600	400 - 1000	
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			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.
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			1500	800 - 2.500 (1*)	(1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			2500	1.200 - 4.000 (1*)	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade				Expoente do Fator de Frente "f <sub>f</sub> "	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas C <sub>e</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área		Observações gerais
	Referências		Prof. Máxima						Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	
	F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>m</sub>							
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.	
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	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	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Grupo III:  
Zonas de uso comercial e de serviços  
Zonas industriais ou extraição de recursos  
Galpões

01327

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 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".

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

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

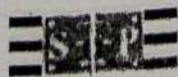
$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

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

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

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

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





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

372

4

01378

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

373

01379

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

374  
A

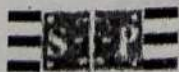
01336

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

375  
R

01331

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo de 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, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:





Avaliações e Perícias de Engenharia

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	





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

01334

378  
n

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:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Avaliações e Perícias de Engenharia

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	





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

380  
h

01336

### Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações 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.

Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

381  
/h

01337

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



Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

18 11:55 AM



### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente estudo técnico obedeceram as 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



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

383  
n

01339

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 3.4 - VALOR DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

3.4.1 - **FATOR RENTABILIDADE:** Com o objetivo de diagnosticar a porcentagem de rentabilidade de locação mensal e anual, em relação a valores de preços médios de imóveis na região, serão utilizadas as médias de rentabilidade do IGPM, conforme demonstrado a seguir:

Mês/Ano	Rentabilidade Média (%)
Janeiro/2.016	0,40
Março/2.016	0,40
Março/2.016	0,40
Abril/2.016	0,40
Maió/2.016	0,40
Junho/2.016	0,40
Julho/2.016	0,40
Agosto/2.016	0,40
Setembro/2.016	0,40
Outubro/2.016	0,40
Novembro/2.016	0,40
Dezembro/2.016	0,40
<b>Médias:</b>	<b>0,40</b>

Média de Rentabilidade de imóveis na região.  
0,40% ao mês

Conforme demonstrado acima, a porcentagem media obtida de rentabilidade de locação mensal, segundo o índice FIPE/ZAP foi de 0,40% ao mês, ou 4,80% ao ano, porcentagem esta que será adotada e empregada no

Método de Renda



Copia extraída nã  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

18 11.55



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

384  
4

01340

Avaliações e Perícias de Engenharia

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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:

$$qmf = R\$ 134,30/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 134,30/m<sup>2</sup> (cento e trinta e quatro reais e trinta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Cópia extraída no

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

18 11:55 AM

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

385  
h

01341

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/03/2017

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vereda das Colinas

NÚMERO : s/nº

COMP. Ref.: CA9707 BARRIO : Retiro Vale do Sol

CIDADE : EMBU - SP

CEF : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.450,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 145,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em alicive de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 770,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,6% CUSTO BASE (RS): 1.295,95  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 1.091.794,12 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,25 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 (RS) : 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Proinvest

TELEFONE : (11)-46178699

CONTATO : Corretor

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,20	VALOR UNITÁRIO : 116,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 132,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.139,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

018 11:55 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

386  
/11

01342

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2014

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/03/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Vereda das Tulipas

COMP.: Ref.: 330479

CEP:

BAIRRO: Refiro Vale do Sol  
UF: SP

NÚMERO: s/nº  
CIDADE: EMBU - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>T</sub>) m²: 3.106,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 310,60  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: reco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 625,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.295,95  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 735.313,93 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,14 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\$): 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca  
CONTATO: Sra. Thais TELEFONE: (11)-37456000  
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -0,12	VALOR UNITÁRIO: 96,49
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 122,49
PROFUNDIDADE Cp: 0,39	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2695
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft: 0,00		



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

11:55 AM

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

387  
4

01343

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/03/2017

SEIOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Vereda das Tulipas

NÚMERO: s/nº

COMP.: BAIRRO: Retro Vale do Sol  
CEP: UF: SP

CIDADE: EMBU - 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: 1.002,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,20  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caída para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 341,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (RS): 1.295,95  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 326.719,52 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,31 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 (RS): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Embu Imóveis  
CONTATO: Sr. Sérgio

TELEFONE: (11)-47810369

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,24
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,28	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:	0,13	
		VALOR UNITÁRIO: 123,03
		HOMOGENEIZAÇÃO: 144,24
		VARIAÇÃO: 1,1724
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

11:55 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

388  
H

01344

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/03/2017

SEIOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Vereda das Hortências

NÚMERO: s/nº

COMP.:

BAIRRO: Retro Vale do Sol

CIDADE: EMBU - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.600,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 260,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em aclive de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,16 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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Granja Imóveis  
CONTATO: Sr. Julio

TELEFONE: (11)-46123000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,14
TESTADA Ci:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,39	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 Fi:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 110,77
		HOMOGENEIZAÇÃO: 138,95
		VARIAÇÃO: 1,2544
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

11:55 AM

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 5  
 NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/03/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: Avenida João Batista Medina  
 COMP.: Ref.: 5521 BAIRRO: Retiro Vale do Sol  
 CEP: UF: SP  
 NÚMERO: s/nº  
 CIDADE: EMBU - 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: 1.438,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 71,90  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em aclave de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,25 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\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Porta Nova Imóveis  
 CONTATO: Sra. Carina TELEFONE: (11)-47045177  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	-0,20
TESTADA Ct:	-0,13 FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,13 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:	-0,05	
	<b>VALOR UNITÁRIO:</b>	175,24
	<b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b>	130,56
	<b>VARIAÇÃO:</b>	0,7450
	<b>VARIAÇÃO AVALIANDO:</b>	0,9975



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

11:55 AM





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

390  
7

-01346

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA &  
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2014  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/03/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO  
ENDEREÇO: Vereda das Figueiras  
COMP.: Ref.: TE0265 BAIRRO: Refo Vale do Sol  
CEP: UF: SP  
NÚMERO: s/nº  
CIDADE: EMBU - 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: 1.126,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 112,60  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em alicive de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,29 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\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Imobiliária Scarsatto  
CONTATO: Sr. Claudio TELEFONE: (11)-46687777  
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: -0,22	VALOR UNITÁRIO: 127,89
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 137,45
PROFUNDIDADE Cp:	0,35 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0748
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9988
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:55 AM

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

391  
#

-01347  
Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DATA: 03/03/2017

DESCRIÇÃO: Embu - Refrio Vale do Sol - Avenida Sete de Setembro  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
IDENTIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP  
OBSERVAÇÃO:  
Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	71,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	1,00	Terreno

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Vereda das Colinas, s/nº	116,00	132,21	1,1397	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Vereda das Tulipas, s/nº	96,49	122,49	1,2695	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Vereda das Tulipas, s/nº	123,03	144,24	1,1724	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Vereda das Hortências, s/nº	110,77	138,95	1,2544	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida João Batista Medina, s/nº	175,24	130,56	0,7450	0,9975
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Vereda das Figueiras, s/nº	127,89	137,45	1,0748	0,9988



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:55 AM





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

392  
h

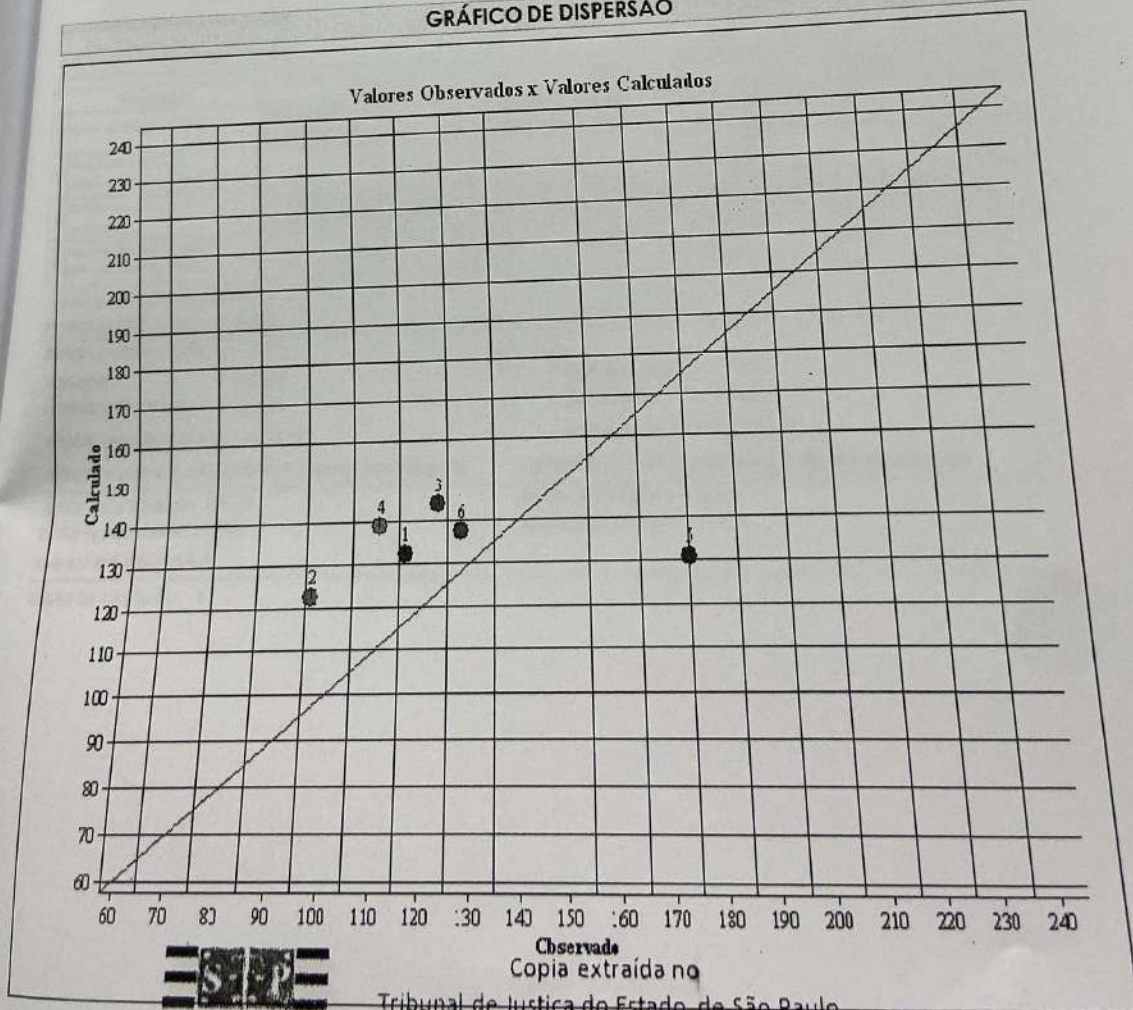
01348

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	116,00	132,21
2	96,49	122,49
3	123,03	144,24
4	110,77	138,95
5	175,24	130,56
6	127,89	137,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:55 AM

**Walmir Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

**32 anos**  
Desde 1983

01349

Avaliações e Perícias de Engenharia

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

Data: 03/03/2017

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Terreno  
Cliente: Eng. Walmir Modotti  
Área m²: 8.704,00

Local: Avenida Sete de Setembro 7555 Refiro Vale do Sol EMBU - SP  
Modalidade: Venda

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários: 124,90  
Desvio Padrão: 26,96  
- 30%: 87,43  
+ 30%: 162,36  
Coeficiente de Variação: 21,5800

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários: 134,30  
Desvio Padrão: 7,58  
- 30%: 94,01  
+ 30%: 174,59  
Coeficiente de Variação: 5,6500

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II		GRAU I		II
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1. Caracter. do imóvel avaliado	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	3
2. Quantidade mínima de estados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 134,30

TESTADA: 0,1300

FRENTES MULTIFLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 106,35000

PROFUNDIDADE: -0,3900

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 925.631,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 129,73

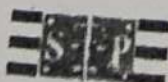
INTERVALO MÁXIMO: 138,87

INTERVALO MÍNIMO: 90,21

INTERVALO MÁXIMO: 122,49

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: II



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

18 11:55 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

394  
/y

-01350

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 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 = 8.704,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 134,30/m<sup>2</sup>;

Fp = 71,00 m;

Pe = 122,59 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 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 200,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 500,00 m<sup>2</sup>.



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Vereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

395  
17

01351

Avaliações e Perícias de Engenharia

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: 1,00;

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:

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

$$VT = R\$ 134,30 / m^2 \times 8.704,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.168.947,20$$

(Hum milhão, ~~cento e sessenta e oito mil~~ novecentos e quarenta e sete reais e vinte centavos)

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

18 11:55 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

396  
n

01352

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,7732 x R8-N;

$V_u = 1,7732 \times R\$ 1.295,95/m^2 = R\$ 2.297,97/m^2$ ;

Área Construída: 446,10 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 30 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:



Cópia extraída no  
Valor da benfeitoria Estado de São Paulo

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

01353

397  
4

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 446,10 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 2.297,97/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos  
simples;

K = 0,560.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 446,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.297,97/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20))$$

**VB = R\$ 664.280,72**

**(Seiscentos e sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta reais e setenta e**



Cópia extraída na  
Tribuna de Justiça do Estado de São Paulo  
**dois centavos**



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

398  
V

01354

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA PISCINA

	EMPRESA	MODELO	MEDIDAS	ORÇAMENTO
P1	Aquanew <a href="http://www.aquanewpiscinas.com.br">www.aquanewpiscinas.com.br</a> Flavio Ferreira (11) 5543-4021	Modelo 8	3,70 x 10,50 x 1,20	R\$ 20.800,00
P2	Família Lazer Comercia e Equip. Para Piscinas Ltda. <a href="mailto:sergio@familialazer.com.br">sergio@familialazer.com.br</a> (11) 4509-9003	SANSUY SODRAMAR	10,00 x 4,00 x 1,30	R\$ 26.500,00
P3	Sólazer Piscinas <a href="http://www.solazerpiscinas.com.br/">www.solazerpiscinas.com.br/</a> (11) 4412-9388	LD - 1001	10,12 x 4,52 x 1,50	R\$ 23.600,00

P.....Orçamento fornecido por empresa

VP..... Média de Valores da Piscina

$$VP = (P1 + P2 + P3)/3$$

$$VP = (R\$ 20.800,00 + R\$ 26.500,00 + R\$ 23.600,00) / 3$$

$$VP = 23.633,33$$

(Vinte e três mil, seiscentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

Cópia expedida por  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:55 AM

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

399  
H

01355

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB + VP$$

$$VI = R\$ 1.168.947,20 + R\$ 664.280,72 + R\$ 23.633,33$$

$$VI = R\$ 1.856.861,25$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.857.000,00$$

**ESM**  
Copia extraída no  
(Um milhão, oitocentas e cinquenta e sete mil reais)

18 11:55 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

01356

Avaliações e Perícias de Engenharia

#### 4.3 - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO

O valor do imóvel nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária é comumente obtido aplicando-se a taxa de renda líquida anual, generalizadamente adotada pelo Fórum da Capital, e recomendada por inúmeros Acórdãos e decisões do Egrégio Tribunal de Justiça, ao valor do Capital - Imóvel resultante das parcelas relativas ao Valor do Aluguel do Bem (VL).

A taxa de renda líquida (TRL) pode ser considerada como sendo a taxa oficial de juros decretada pelo Conselho de Política Monetária - COPOM.

A expressão a seguir utiliza este critério.

$$VL = \frac{VI \times TRL}{12}$$

12

sendo:

VL = Valor do Aluguel;

VI = Valor do Imóvel.

Substituindo e calculando:

$$VL = \frac{R\$ 1.316.232,65 \times 0,040}{12} = R\$ 4.387,44$$

12

Março/2.017

Ou, em números redondos:

$$VL = R\$ 4.390,00$$

Cópia extraída no

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

(Quatro mil, trezentos e noventa reais)



400

09  
18:23  
de 1

has

Handwritten orange sticker with illegible text.

Handwritten mark resembling a teardrop or a stylized 'P'.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

01357

Avaliações e Perícias de Engenharia

401  
n

509  
28:23  
de 1

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 1.011, no Primeiro CRI de Embu das Artes, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por RONALD ANTONIO ARTEAGA FERNANDEZ E OUTRO, em face de MAURO VIANNA FERRAZ, em curso na 2ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE EMBU - SP, AUTOS Nº 0015713-70.2003.8.26.0176 (0941/03), é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.857.000,00

(Hum milhão, oitocentos e cinquenta e sete mil reais)

VALOR DE 31,763 % DO IMÓVEL

R\$ 589.794,84

(Quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e noventa e quatro reais e oitenta e quatro centavos)

Março / 2.017



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:55 AM



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

402  
h

01358

Avaliações e Perícias de Engenharia

509  
28:23  
1 de 1

linhas

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 4.390,00

(Quatro mil, trezentos e noventa reais)

VALOR DE 31,763 %% DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 1.394,40

(Hum mil, trezentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos)

Março / 2.017



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

01359

403

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - RESPOSTA AOS QUESITOS

DO PATRONO DOS EXEQÜENTES (FLS. 1249)

1. *Que método são empregados para avaliação tanto do valor real quanto do locativo do imóvel objeto da demanda?*

RESPOSTA: Para determinar o valor do imóvel foi empregado o Método Comparativo Direto. Para determinar o valor de locação foi empregado o Método de Renda.

2. *Qual o peso de cada método para que se atinjam ambos os valores?*

RESPOSTA: Os métodos são essenciais para a determinação do valor do imóvel.

3. *Se empregado o método comparativo, queiram o senhor Perito e Assistentes indicar, com precisão, os imóveis e seus respectivos valores que serviriam de parâmetro à comparação*

RESPOSTA: Favor reportar-se ao item "4.1 - PESQUISA DE MERCADO".

4. *Qual o valor real de venda e o valor locativo do imóvel na data da entrega do laudo?*

RESPOSTA: O valor de venda do imóvel é de R\$ 1.857.000,00 (Hum milhão, oitocentos e cinquenta e sete mil reais), e o valor de locação é de R\$ 4.390,00 (Quatro mil, trezentos e noventa reais).



Cópia extraída na  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

01360

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

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 94 (noventa e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 431-A 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.

Embu das Artes, 02 de Março de 2.017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI



Cópia extraída na  
CREA 128.880/D  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

02-2018 11:55 AM

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

405

#

01361

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de Novembro de 2016.

309  
28-23  
1 de 1

Alhas

**ANEXO I**

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 431-A do CPC.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

WALTER PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo





Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

406  
11

01362

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de Novembro de 2.016.

Prezada Dra. Maria Isabel Hodinik

Tel.: (11) 4781-3514

E-mail: advocaciahodinik@gmail.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0015173-70.2003.8.26.0176

Vara: 2ª Vara Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Ronald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de Dezembro de 2.016, às 13:00 hs., nos imóveis em questão situados na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-45, B-46, B-47 e B-48, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2-2018 11:55 AM

Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

406  
H

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

01362

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de Novembro de 2.016.

Prezada Dra. Maria Isabel Hodinik

Tel.: (11) 4781-3514

E-mail: advocaciahodinik@gmail.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0015173-70.2003.8.26.0176

Vara: 2ª Vara Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Ronald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de Dezembro de 2.016, às 13:00 hs., nos imóveis em questão situados na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-45, B-46, B-47 e B-48, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\***

Atenciosamente,

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



407  
013674

Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>  
sexta-feira, 2 de dezembro de 2016 18:28  
'advocaciahodinik@gmail.com'  
AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

2 de Dezembro de 2.016.

Maria Isabel Hodinik

81-3514

advocaciahodinik@gmail.com

ia.

0015173-70.2003.8.26.0176

ara Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

edimento Sumário

rnald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

o ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa  
ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de Dezembro de 2.016, às 13:00  
móveis em questão situados na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-  
5, B-47 e B-48, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das  
Estado de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em

presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em  
contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\*

Atenciosamente,

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



1 Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2-2018 11:58 AM

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

0136

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de Novembro de 2.016.

Prezada Arq. Rosana Rosamilia

Tel.: (11) 3666-2150

E-mail: rosana@rosamilia.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0015173-70.2003.8.26.0176

Vara: 2ª Vara Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Ronald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de Dezembro de 2.016, às 13:00 hs., nos imóveis em questão situados na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-45, B-46, B-47 e B-48, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2018 11:58 AM



409  
01365

Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>  
sexta-feira, 2 de dezembro de 2016 18:29  
'rosana@rosamilia.com.br'  
AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

2 de Dezembro de 2.016.

1. Rosana Rosamilia

66-2150

[rosana@rosamilia.com.br](mailto:rosana@rosamilia.com.br)

ria.

º: 0015173-70.2003.8.26.0176

ara Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

cedimento Sumário

onald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

do ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa  
ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de Dezembro de 2.016, às 13:00  
imóveis em questão situados na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-  
16, B-47 e B-48, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das  
Estado de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em  
e.

A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em  
contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**AVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



1 Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

02-2018 11:58 AM

109  
28:23  
1 de 1

lhas

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

01366

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de Novembro de 2.016.

Prezados Drs. Nuncio Carlos Nastari e Roberto Guastafarro

Tel.: (11) 3666-7691 / (11) 9788-6460

E-mail: rmsg58@yahoo.com.br / nuncionastari@gmail.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0015173-70.2003.8.26.0176

Vara: 2ª Vara Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Ronald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **07 de Dezembro de 2.016**, às **13:00 hs.**, nos imóveis em questão situados na **Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-45, B-46, B-47 e B-48**, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



Copia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

-2018 11:58 AM

470  
H

509  
28:23  
1 de 1

lhas



01367 <sup>441</sup>/<sub>11</sub>

Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>  
sexta-feira, 2 de dezembro de 2016 18:31  
'rmsg58@yahoo.com.br'; 'nuncionastari@gmail.com'  
AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

de Dezembro de 2.016.

s. Nuncio Carlos Nastari e Roberto Guastaferrro

56-7691 / (11) 9788-6460

rmsg58@yahoo.com.br / nuncionastari@gmail.com

ia.

: 0015173-70.2003.8.26.0176

ra Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

edimento Sumário

ald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

o ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa  
ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de Dezembro de 2.016, às 13:00  
nóveis em questão situados na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-  
, B-47 e B-48, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das  
estado de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em

presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em  
ntribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**PAR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\***

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



1 Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

412  
01368 n

Roberto Guastaferrero, <rmsg58@yahoo.com.br>  
domingo, 4 de dezembro de 2016 07:57  
Walmir Modotti  
ROSANA ROSAMILIA; Nuncio Nastari  
Re: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

309  
28:23  
1 de 1

estaremos esperando pelo senhor na entrada do imóvel a partir das 12:30 hs.  
ormo-lhe que o imóvel faz esquina com a Rua Vereda do Lago, nº 452.  
da do imóvel é pela Rua Vereda do Lago, nº 452, Retiro Vale do Sol, onde  
perando pelo senhor.  
ção foi realizada pelos antigos proprietários, fechando a entrada pela Avenida Sete  
nº 7.555.  
ado quando da unificação de todos os lotes pelos antigos proprietários.  
sua inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos.  
nte

Guastaferrero  
.211  
7691 e (11) - 99788-6460

a, 2 de Dezembro de 2016 18:30, Walmir Modotti <[walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br)> escreveu:

02 de Dezembro de 2.016.

Drs. Nuncio Carlos Nastari e Roberto Guastaferrero

3666-7691 / (11) 9788-6460

[rmsg58@yahoo.com.br](mailto:rmsg58@yahoo.com.br) / [nuncionastari@gmail.com](mailto:nuncionastari@gmail.com)

vistória.

o nº: 0015173-70.2003.8.26.0176

ª Vara Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

rocedimento Sumário

Ronald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

endo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa  
ria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de Dezembro de 2.016, às 13:00  
os imóveis em questão situados na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-



1 Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



0136<sup>c</sup>

7 e B-48, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das  
de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em

413  
h

509  
28:23  
1 de 1

ça das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em  
irá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

CREA 128.880/D



2 Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

01370

474  
H

Advocacia Hodinik <advocaciahodinik@gmail.com>  
segunda-feira, 5 de dezembro de 2016 12:41  
Walmir Modotti  
Re: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

509  
28:23  
1 de 1

cebida.

odinik  
3514  
710670 - Vivo

bro de 2016 18:28, Walmir Modotti <[walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br)> escreveu:  
2 de Dezembro de 2.016.

1. Maria Isabel Hodinik

781-3514

[advocaciahodinik@gmail.com](mailto:advocaciahodinik@gmail.com)

oria.

nº: 0015173-70.2003.8.26.0176

Vara Judicial - Comarca de Embu das Artes - SP

rocedimento Sumário

Ronald Antonio Arteaga Fernandez e outro x Mauro Vianna Ferraz

endo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa  
oria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de Dezembro de 2.016, às 13:00  
nos imóveis em questão situados na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, Lotes B-



1 Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2-2018 11:59 AM

U



01371 415 / 11 5

47 e B-48, do Setor do Bosque, Retiro Vale do Sol, Cidade de Embu das  
o de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em

ença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em  
uirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\*

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



2 Cópia extraída no  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

02-2018 11:59 AM

509  
28:23  
1 de 1

lhas

Handwritten orange tab with illegible text