

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Possessórias - Correlacionamento de Imóveis Para
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares

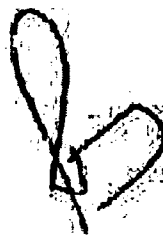
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO SETOR
UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS N° 1017940-68.2018.8.26.0021

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP, requerida por JOSÉ MANUEL GUERRA, em face de EDVALDO LIBANIO DE ANDRADE, 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, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Avenida Pires do Rio, n° 2.934, Jardim Norma, Itaquera - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de novembro de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

fls. 61
Data 19/11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WPCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

fls. 270
fls. 52

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 32.635, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

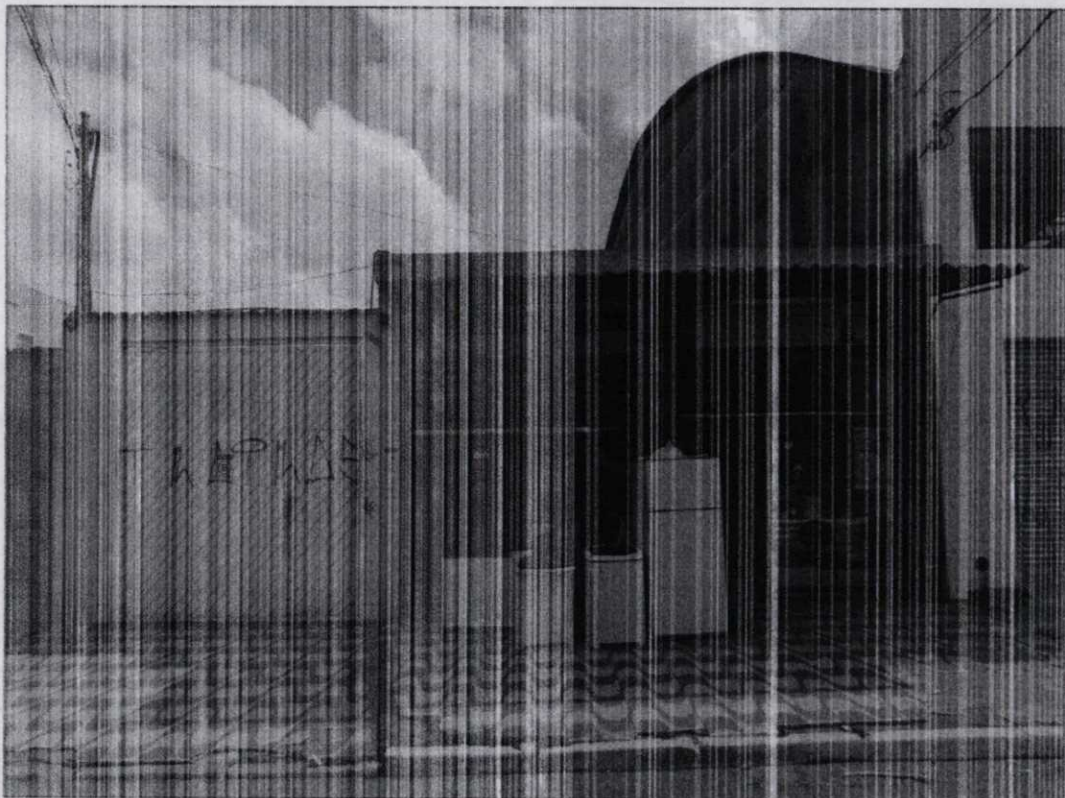
Avenida Pires do Rio, nº 2.984, Jardim Norma, Itaquera, São Paulo.

R\$ 540.000,00

(Quinhentos e quarenta mil reais)

NOVEMBRO / 2018

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-300
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

fls. 271
fls. 53V

Data 19/03

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP, requerida por JOSÉ MANUEL GUERRA, em face de EDVALDO LIBANIO DE ANDRADE:

Um terreno situado na Avenida Pires do Rio, no lugar denominado Cristianópolis, em Itaquera, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 300,00m² confrontando pelo lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, com o prédio nº 2.930, pelo lado esquerdo com o prédio nº 2.932/A, e nos fundos com propriedade de Hedwig Plesk, matriculado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 32.635.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Avenida Pires do Rio, nº 2.934, Jardim Norma, Itaquera, São Paulo, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pelo Sr.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WVCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.810/D

fls. 272 .
fls. 54

Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

Everaldo, filho do Sr. Edvaldo (Requerido), que não autorizou as vistorias internas no mesmo.

Desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

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

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

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Avenida Pires do Rio, nº 2.934, Jardim Norma, Itaquera, São Paulo.

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

Walmir Pereira Modotti

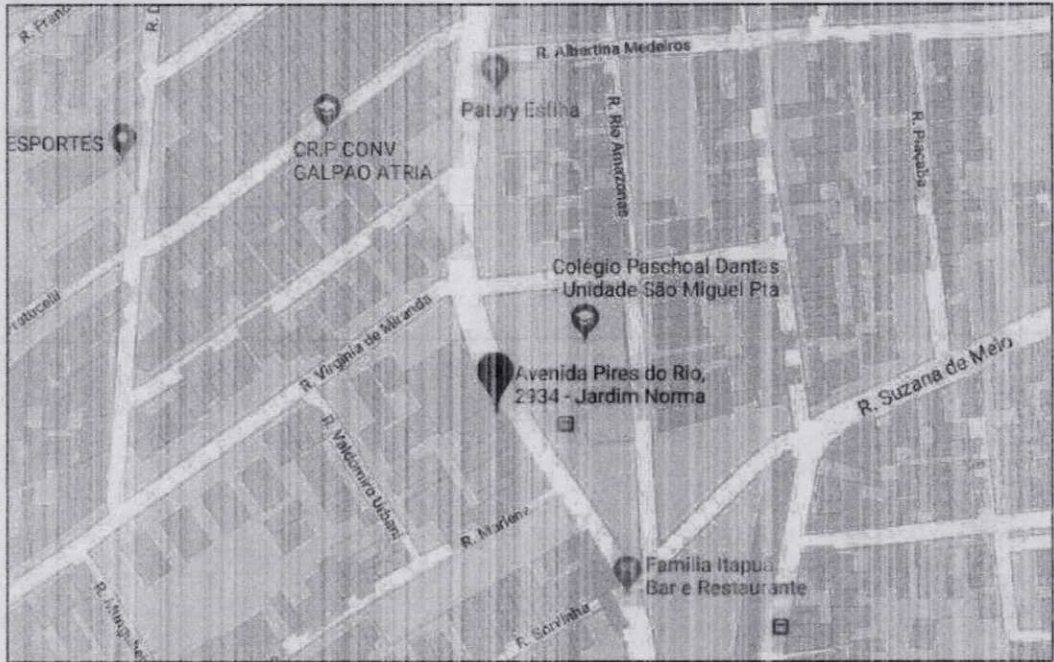
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

fls. 273.
fls. 55

256 P.

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WPCP18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
(CREA 128.830/D)

fls. 274
fls. 56

257 P.

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



AVENIDA PIRES DO RIO,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WPCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.810/D

fls. 275 .

fls. 57

258

Data 19/03

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Avenida Pires do Rio nº 2.934, Jardim Norma, Itaquera, SP:

ZONA:	ZC
SETOR:	140
QUADRA:	271
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	140.271.0199-4
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 360,00 / 2014

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

fls. 276
fls. 58

2598

Data 19/03/2018

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCPC18700222208 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017940-88.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do imóvel: 148.271.0193-4

Local do imóvel:
AV PIRES DO RIO, 2934
VL CRISTIANÓPOLIS - CEP 08041-000
Imóvel localizado sobre da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PIRES DO RIO, 2934
VL CRISTIANÓPOLIS - CEP 08041-000

Contribuinte(s):
CPF 831.205.888-34: **EDVALDO LIBANO DE ANDRADE**

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	300	Parcela (m²):	1000
Área não incorporada (m²):	0	Parcela (m²):	10000
Área total (m²):	300		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	204	Parcela da construção:	100
Área ocupada pela construção (m²):	100	Parcela construída:	100
Ano da construção concluída:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	429,000		
- de construção:	647,000		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	128.700,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- de construção:	118.708,00		
Base de cálculo IPTU:	247.408,00		

Preservação e direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo em relação aos dados cadastrais do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta port. Sec. e Secretaria Municipal de Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel da matrícula de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SP nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada até o dia 01/02/2018 em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/ida/da/secretaria/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/12/2018
Número do Documento: 22018.802334313-1
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050457708-30)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

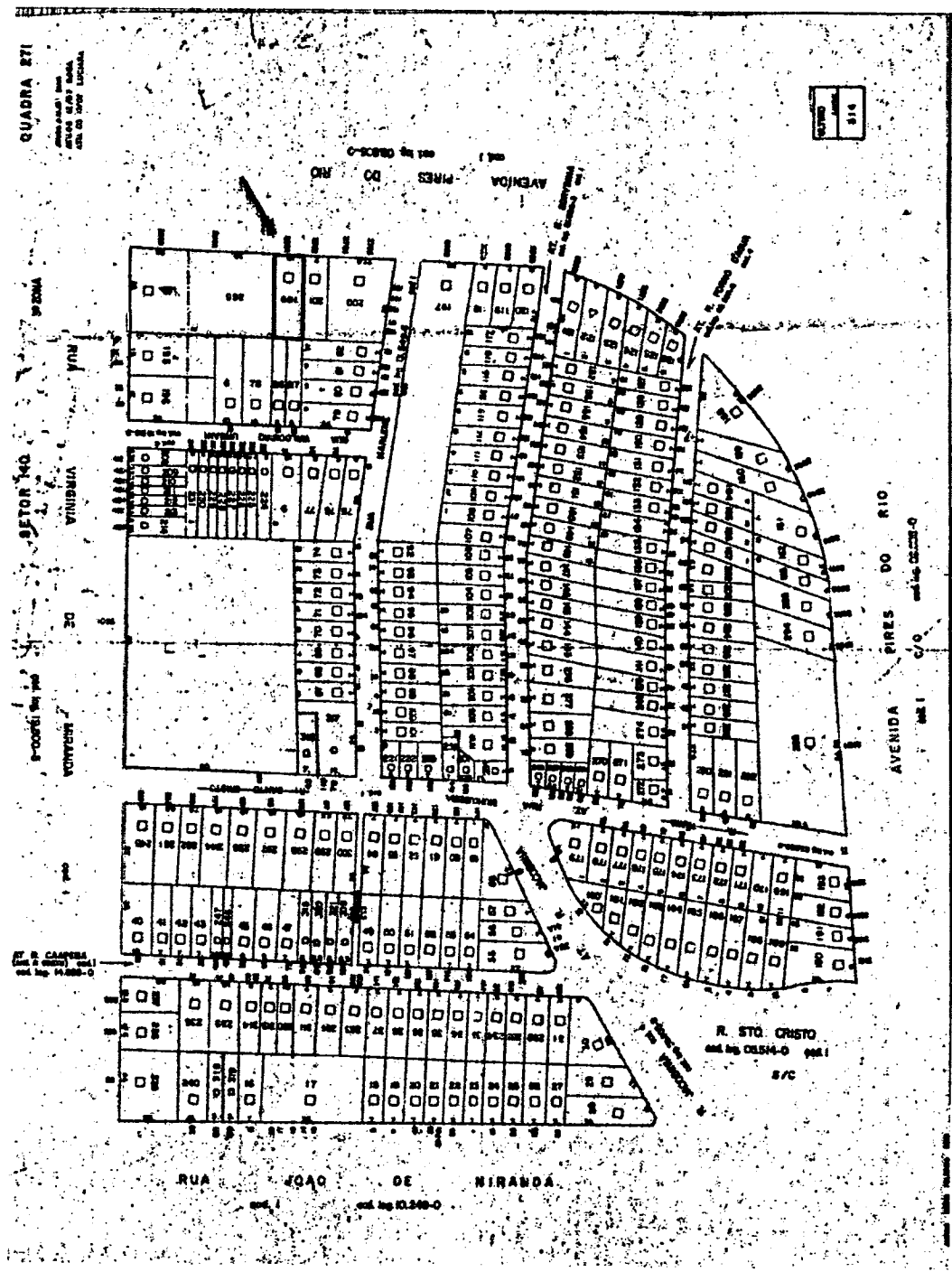
fls. 277
fls. 59

200 P

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

fls. 278 -
fls. 60

26/1/18

Data 19/03/18

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

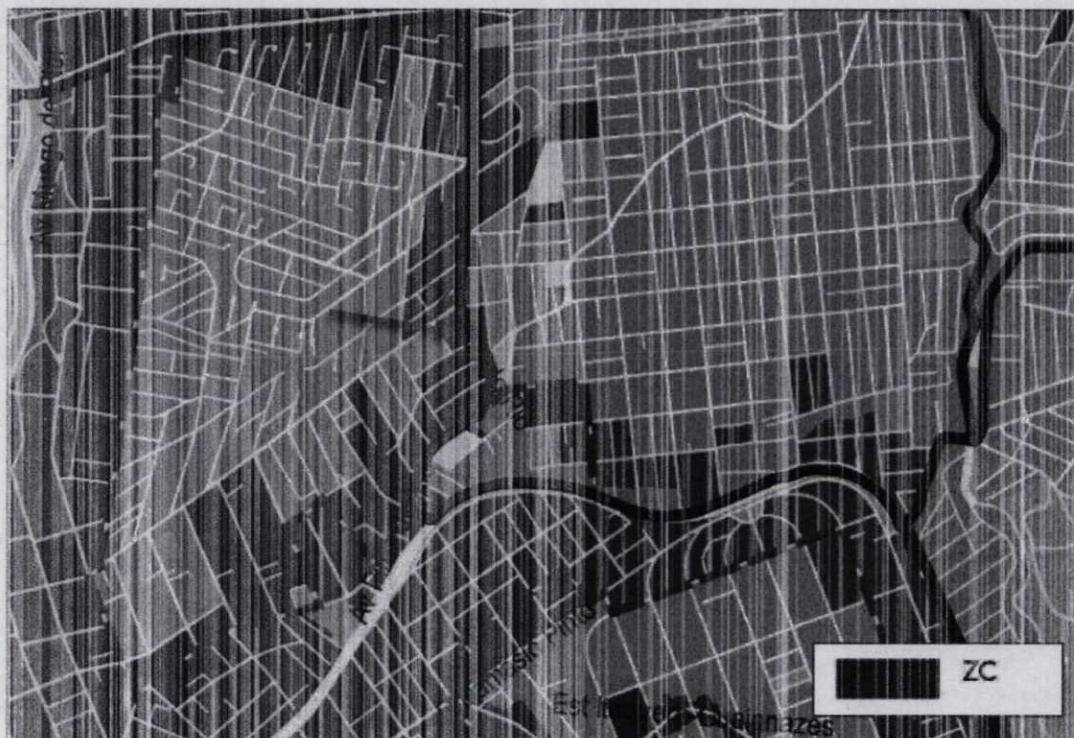
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a "ZC", Zonas de Centralidade (ZC), que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Centralidade, com características de usos não residenciais e densidades demográfica e construtiva média.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Rua Cardoso, da própria Avenida Pires do Rio e de logradouros circunvizinhos.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.810/D

2638

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 30,00 m;
Área: 300,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma edificação térrea com características de uso misto, residencial e comercial, contendo dois salões comerciais e uma casa residencial, com área total construída de 204,00 m², e idade física de 32 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.2.4 - Casa Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser germinadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente composta de sala, um ou mais dormitórios,

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

fls. 281

fls. 63

264 J

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
(CREA 128.830/D)

fls. 282
fls. 64

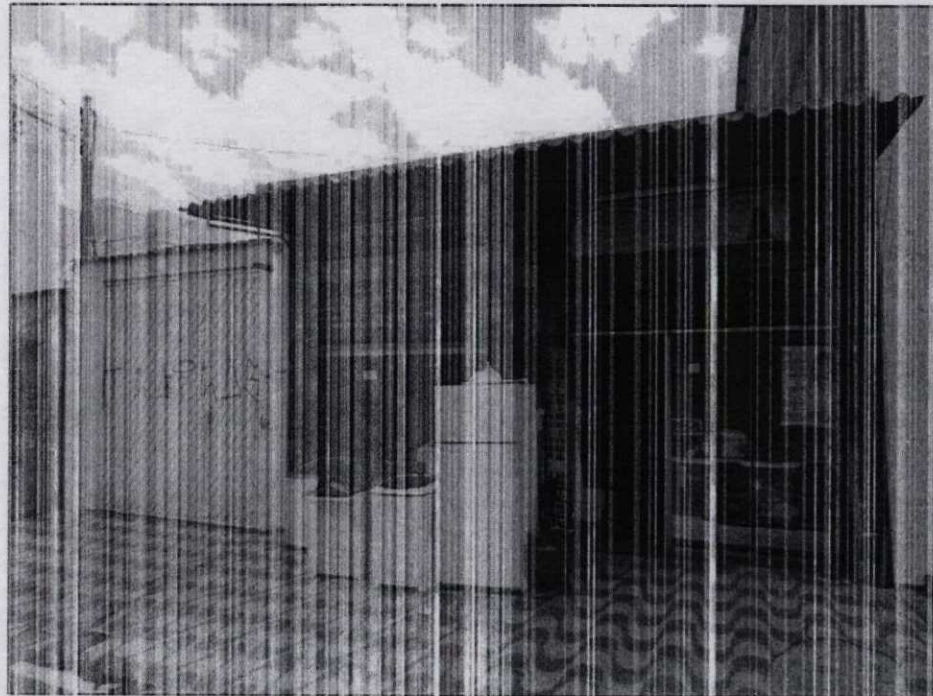
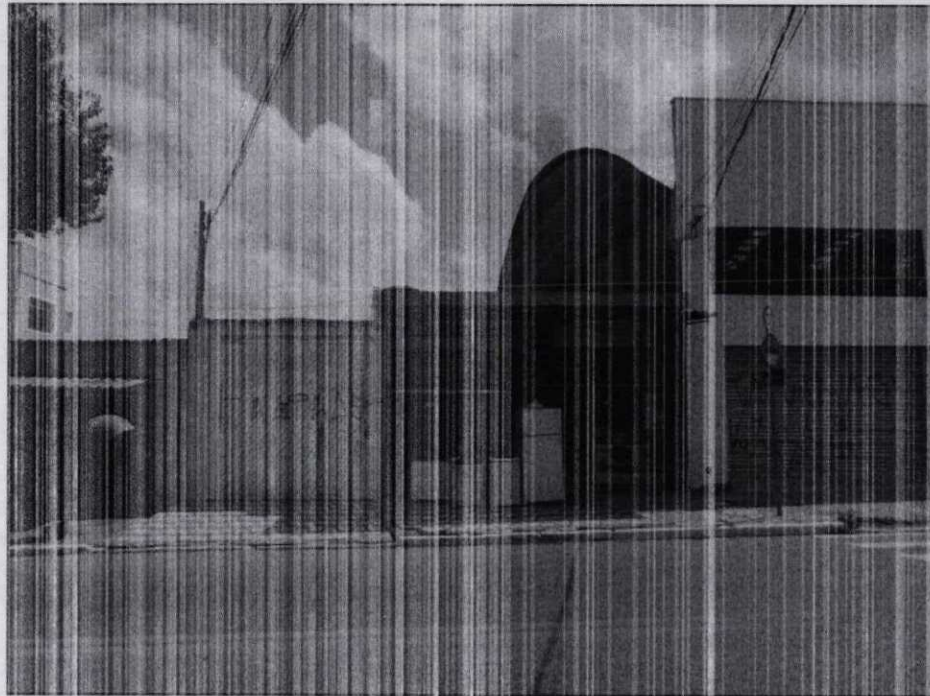
2654

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05

AVENIDA PIRES DO RIO, N° 2.934



FACHADA.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel/Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCP18700222208 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

fls. 283

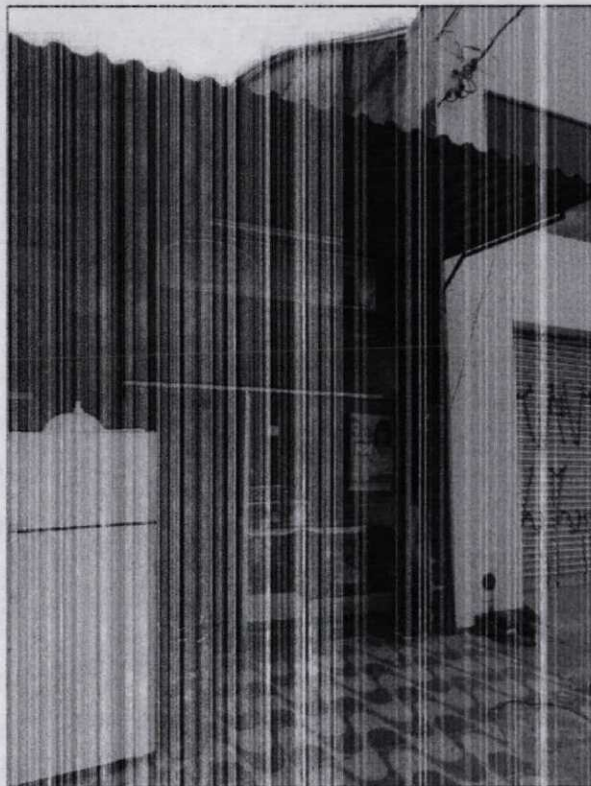
fls. 65

266 P

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07



SALÃO COMERCIAL 1.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel/Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uoi.com.br

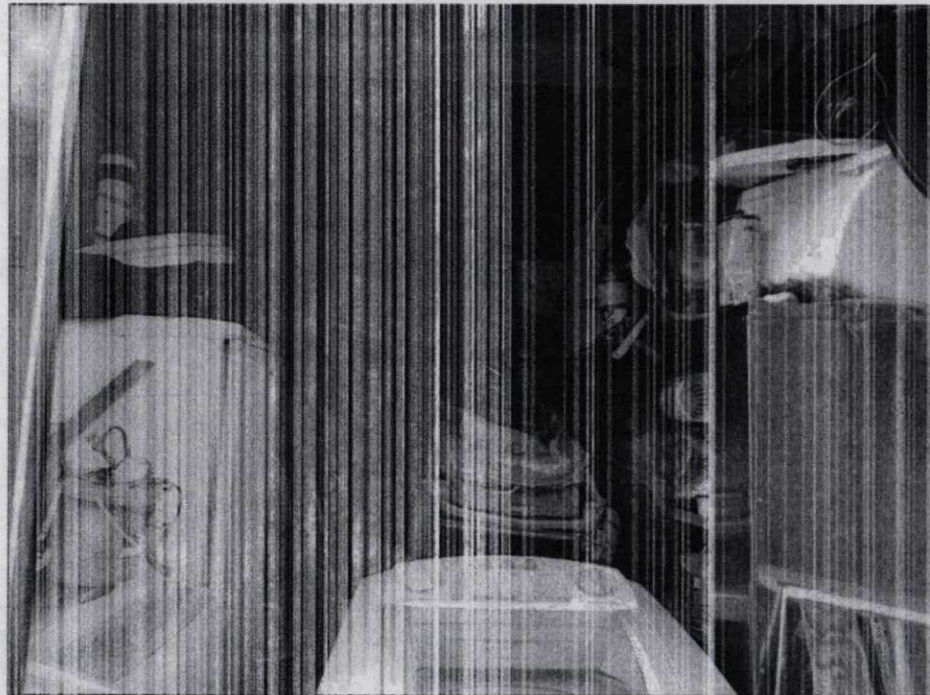
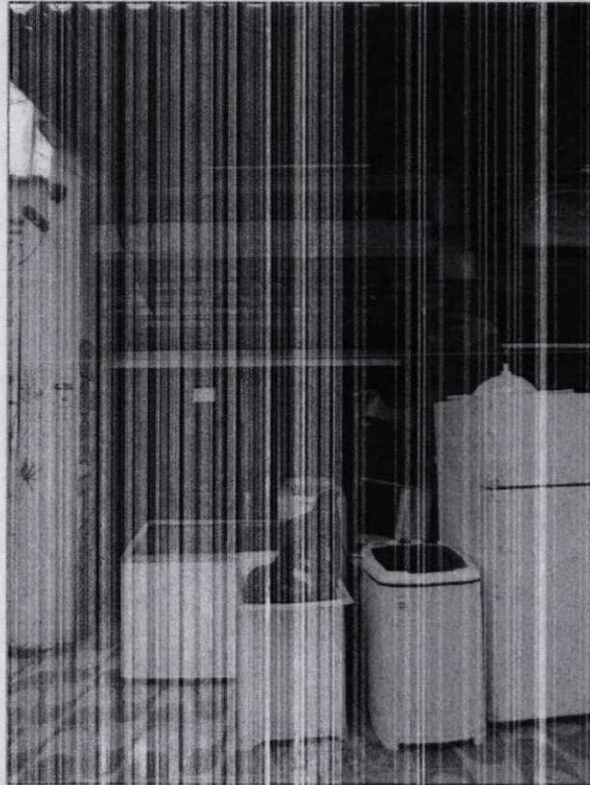
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

267 P

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTCS 08/09



SALÃO COMERCIAL 2.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

fls. 285

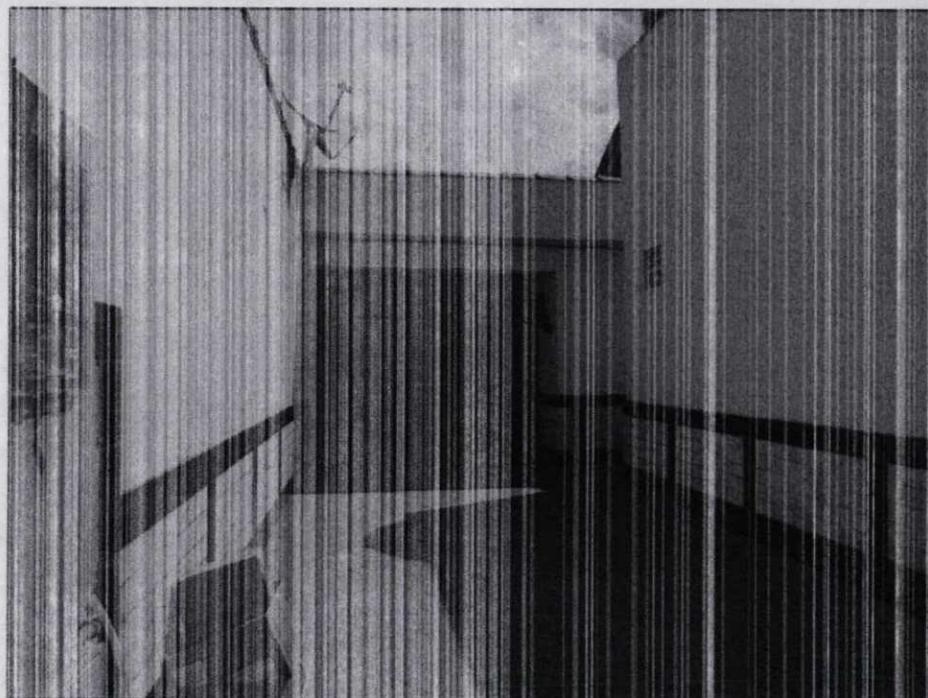
fls. 67

2680

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11



CASA RESIDENCIAL - GARAGEM.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCPFC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

fls. 286 -
fls. 68

269 f
Data 19/03

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro (Civil e Técnico em Eletrônica)
CREA 128.830/D

270 f

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

ibape SP

Tabela 1 - Grupo 01

ZONA	Parâmetros de Avaliação							Características e Identificação		Observações gerais
	Fatores de Avaliação				Alargamento de Fronteiras	Alargamento de Profundidade	Alargamento de Área	Características de Localização	Características de Uso	
	Fronteiras	Profundidade	Área	Valor						
01 Zona Residencial Padrão	1	15	20	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	100 - 200	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
02 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	200 - 500	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
03 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	500 - 1000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
04 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	1000 - 2000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
05 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	2000 - 5000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
06 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	5000 - 10000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
07 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	10000 - 20000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
08 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	20000 - 50000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
09 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	50000 - 100000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
10 Zona Residencial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	100000 - 200000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	

ibape SP

Tabela 2 - Grupo 02

ZONA	Parâmetros de Avaliação							Características e Identificação		Observações gerais
	Fatores de Avaliação				Alargamento de Fronteiras	Alargamento de Profundidade	Alargamento de Área	Características de Localização	Características de Uso	
	Fronteiras	Profundidade	Área	Valor						
01 Zona Comercial Padrão	1	15	20	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	100 - 200	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
02 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	200 - 500	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
03 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	500 - 1000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
04 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	1000 - 2000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
05 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	2000 - 5000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
06 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	5000 - 10000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
07 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	10000 - 20000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
08 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	20000 - 50000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
09 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	50000 - 100000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	
10 Zona Comercial Padrão	10	20	30	0,20	0,20	Não se aplica	Aplica-se para 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	100000 - 200000	Para imóveis com área de terreno definida, aplicar a tabela de área.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCP-18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

271P

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.831/D

272 P. fls. 289
fls. 71

Data 19/05/2018

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Data 19/05/2018

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	0%	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro (Civil) e Técnico em Eletrônica
(CREA 128.834/D)

2740 fls. 291
fs. 73

Data 19/03

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WPCPC-18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
(CREA 126.830/D)

275 P fls. 292
fls. 74

Data 19/03/2018

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 15 (quinze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.175,22/m^2$$

(Um mil, cento e setenta e cinco reais e vinte e dois centavos por m²)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

276 p. fls. 293

Data 1993

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

A) Valores unitários:

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,000	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,160	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,402	0,576	0,600	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,500	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,902	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,286	1,500
			Com elevador	1,200	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,902	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,496	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,900	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,296	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,800
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,402	0,726	0,900		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,63				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,182	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL		VALOR RESIDUAL
			Ir (anos)	R' (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	15	0
		SIMPLES	10		0
	CASA	RUSTICO	60		20
		PROLETARIO	60		20
		ECONOMICO	70		20
		SIMPLES	70		20
		MEDIO	70		20
		SUPERIOR	70		20
		FINCO	60		20
		LUXO	60		20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60		20
		SIMPLES	60		20
		MEDIO	60		20
		SUPERIOR	60		20
		FINCO	50		20
		LUXO	50		20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70		20
		SIMPLES	70		20
		MEDIO	60		20
		SUPERIOR	60		20
		FINCO	50		20
		LUXO	50		20
	GALPÕES	RUSTICO	60		20
		SIMPLES	60		20
		MEDIO	80		20
		SUPERIOR	80		20
	COBERTURAS	RUSTICO	20		10
		SIMPLES	20		10
SUPERIOR		30		10	

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

279
fls. 296
fls. 78

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.890/D

280 fls. 297
fls. 79

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Idade em % da vida referencia	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	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	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,735	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	0,665	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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

281 p fls. 298
fs. 80

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.810/D

282 f. fls. 299
fls. 81

Data 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 300,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.175,22/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.175,22/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 352.566,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 353.000,00$$

(Trezentos e cinquenta e três mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.175,22 / m² (um mil, cento e setenta e cinco reais e vinte e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

283 f. fls. 300 -
fls. 82

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESSOA: SÃO PAULO - SP - 2018 UNIDADE DATA DA PESSOA: 5/10/2018
SETOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 298,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. Pres do Rio NÚMERO: 2758
COMPL: BARRIO: São Miguel Paulista CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: BR.: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV. ACABO:

DADOS DO TERRENO:

ÁREA (m²): 250,00 TESTADA (m): 10,00 PROF. EQUV. (m): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: local para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 150,00 m²
PADRÃO CONSTR: Casa simples CONSERVAÇÃO: 8 - regular simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO: 0,096 CUSTO BASE (R\$): 1.267,59
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 150.771,87 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
PROFISSIONAL: Adairclia G. Mendes
CATEGORIA: corretor TELEFONE: (11) 37132583
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAB/SP	VALOR	FATORES ADICIONAIS	VALOR	VALOR S/ VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc):	0,00	ET ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA (Te):	0,00	ET ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE (Co):	0,00	ET ADICIONAL 03:	0,00	VARIACÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS (Co):	0,00	ET ADICIONAL 04:	0,00	VARIACÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA (Co):	0,00	ET ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA (Ca):	0,00	ET ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA (R):	0,00			

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.890/D

fls. 301
fls. 83

284

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PÉSSOBA: SAO PAULO - SP - 2018 SÍMBOLO DATA DA PÉSSOBA: 9/11/2018
SETOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 384,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DE VARELA NÚMERO: 205
COMP.: BARRIO: Itaquera CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGACION PÉSSOBA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 325,00 TESTADA - (E) m: 8,50 PROF. EQUIV. (F) m: 38,24
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TÍPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 120,00 m²
PADRÃO CONSTR: com 10 cômodos CONSERVAÇÃO: 6 - regular simples
CÓD. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.367,59
VAGAS: 5 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 9723,86 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MODALIDADE: Nova Cancela Imóveis
COTIZADO: corretor TELEFONE: (11) 31103110
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAMA/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Freq:	0,00	ET ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.207,01
TESTADA Cf:	0,00	ET ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.307,01
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	ET ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	0,00	ET ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	ET ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	ET ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCP-18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.850/D

fls. 302
s. 84

285

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

N.º DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018 UNIDADE DATA DA PESQUISA: 9/11/2018

SEIOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 324,00 CHAVE GEográfica:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R.ª Benedito Gonçalves N.º: 127

COMP.: BARRIO: Itaquera CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP: ME: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 184,00 TESTADA (Cm): 8,00 PROF. EQUIV. (‰): 23,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESCURVA: Não

TOPOGRAFIA: sem declividade 5%

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENEFITÓRIA

T.º DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTR. (M²): 150,00

PADRÃO CONSTR.: Casa simples CONSERVAÇÃO: a - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (R): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.367,59

VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (R\$): 1102.927 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

PROFISSÃO: J2M Imóveis

CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-30454530

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	VALORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ficc:	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 819,22
TESTADA C:	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 662,34
PROFUNDIDADE C:	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.052,6
FRENTES MÚLTIPLAS C:	FI ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc:	FI ADICIONAL 05:	
ÁREA C:	FI ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA F:		

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

fls. 303

246

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UNILADO DATA DA PESQUISA: 9/11/2018
SETOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 370,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BENEDITO GIANELLI NÚMERO: SN
COM.P.: BARRIO: Itaquera CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 230,00 TESTADA (E) m: 10,00 PROF. EGIV. (Pe): 23,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESORINA: Não
TOPOGRAFIA: em declive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 310,00 m²
PADRÃO CONSTR: caso simples CONSERVAÇÃO: d - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 ANOS COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.267,59
VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 808.39,86 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 326.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIO: Yamatowa Móveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11) 43892404

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO TÍTULOS: 0,00	FA ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 920,18
TESTADA CI: 0,00	FA ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 968,61
PROFUNDIDADE CP: 0,00	FA ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0524
FRENTES MÚLTIPLAS CO: 0,00	FA ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA FÓ: 0,00	FA ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA CO: 0,00	FA ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA FT: 0,05		

277 f.

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCPC-18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-88.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP, 2018 URBANO DATA DA PESQUISA: 9/11/2018
SETOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 329,00 CHAVE GEOMÉTRICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FACHINHO PRETO NÚMERO: 302
COMPL: BARRIO: Itaquera CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO:

ÁREA (M²): 130,00 TESTADA (E): 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: H50
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: residência ÁREA CONSTRUIDA: 90,00 M²
PADRÃO CONSTR: constr simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 ANOS COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.367,59
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 89.298,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS:

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oportu VALOR VENDA (R\$): 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Objeto Imóvel
CONTATO: corretor TELEFONE: (11) 26715824
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA BASE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Eloc:	0,00	ET ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA CE:	0,00	ET ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	ET ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:
FRENTE MÚLTIPLAS Ca:	0,00	ET ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	ET ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Cd:	0,00	ET ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00			

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.810/D

fls. 305
fls. 87

288 P

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018 UNIZAP DATA DA PESQUISA: 9/11/2018

SEIOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 340,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA Forte de São Marcos NÚMERO: 551

COMP.: BARRIO: Itaquera CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV ACABO

DADOS DO TERRENO:

ÁREA (A) m²: 130,00 TESTADA - (C) m: 5,00 PROF. EQUV. (Pe): 24,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 76,00 m²

PADRÃO CONSTR: obra recente CONSERVAÇÃO: B - novo

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,769 CUSTO BASE (R\$): 1.367,59

VAGAS: 2 PAVIMENTOS (2)

VALOR CALCULADO (R\$): 139.590,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS:

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

PROFISSIONAL: Murilo Pflizer Inóvato

CONTATO: corretor TELEFONE: (11) 968251160

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAB/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO P _{loc}	0,00	F1 ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO	1.418,53
TESTADA C _t	0,00	F2 ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO	1.418,53
PROFUNDIDADE C _p	0,00	F3 ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS C _f	0,00	F4 ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO	1,0000
CONSISTÊNCIA F _c	0,00	F5 ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA C _a	0,00	F6 ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA T _t	0,00				

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.810/D

fls. 306
fls. 88

289 f.

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UNIZADO DATA DA PESQUISA: 9/11/2018
SETOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 355,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Isidoro Coelho, NÚMERO: 153
COMP.: BARRIO: Itaquera, CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: BR.: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 245,00 TESTADA - E-O: 10,00 PROF. EMB. (Poj): 24,53
ACESSIBILIDADE: Dieta FORMATO: Regular TERRENO: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TÍPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 200,00 M²

PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: e- reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (%): 0,500 CUSTO BASE (R\$): 1367,59

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 3

VALOR CALCULADO (R\$): 147.037,02 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

PROPRIETÁRIO: Adarzia Imóveis

CONTATO: Corredor TELEFONE: (11) 37132583

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAB/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO B6:	0,00	FT ADICIONAL B1:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 632,58
TESTADA C1:	0,00	FT ADICIONAL B2:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 632,58
PROFUNDIDADE C2:	0,00	FT ADICIONAL B3:	0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS C3:	0,00	FT ADICIONAL B4:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA F3:	0,00	FT ADICIONAL B5:	0,00	
ÁREA C4:	0,00	FT ADICIONAL B6:	0,00	
TOPOGRAFIA F1:	0,00			

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.810/D

290 P
Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 BURELADO DATA DA PESQUISA: 31/11/2018
SETOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 348,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João Cândido NÚMERO: 143
COMPL.: BARRIO: Itaquera CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: BR.: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A₀) m²: 150,00 TESTADA - (E-1) m: 5,00 PROF. ELEV. (P₀): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular TERRENO: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TÍPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 70,00 m²
PADRÃO CONSTR.: caso simples CONSERVAÇÃO: regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (D): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1367,59

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 799.83,97 VALOR ATRIBUÍDO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Manta móveis
CONTAIO: corretor TELEFONE: (11) 36713446
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAB/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (L ₀):	0,00	FI ADICIONAL B1:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.446,91
TESTADA (T):	0,00	FI ADICIONAL B2:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.446,91
PROFUNDIDADE (P):	0,00	FI ADICIONAL B3:	0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS (C ₀):	0,00	FI ADICIONAL B4:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA (C):	0,00	FI ADICIONAL B5:	0,00	
ÁREA (A):	0,00	FI ADICIONAL B6:	0,00	
TOPOGRAFIA (T):	0,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCP/PC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

29/11

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCP-18700222208 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017940-88.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018 NÚMERO DATA DA PESQUISA: 9/10/2018
SEIJOB: 114 OBADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 307,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Ryal.Maria Felida NÚMERO: 5N
COMP.: BARRIO: Itaim Paulista CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: 04531-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV ACABO

DADOS DO TERRENO:

ÁREA (m²): 120,00 TESTADA (m): 5,00 PROF. EQUIV. (%): 24,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 120,00 m²
PADRÃO CONSTR: Casa simples CONSERVAÇÃO: C - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 1.367,99
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 164.635,95 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIARIA: Parcela imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11) 38262610
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAJE/SP	VALOR	FATORES ADICIONAIS	VALOR	VALORES/VARIAÇÃO	VALOR
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FA ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	553,63
TESTADA Cf:	0,00	FA ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	553,63
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FA ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FA ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FA ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Cg:	0,00	FA ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ff:	0,00				

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

Handwritten signature

Data 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WVCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-88.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP, 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/7/2018
SETOR: 114 QUADRA: 177 ÍNDICE DO LOCAL: 332,00 'CHAVE GEOGRÁFICA':

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Professora Maria Lúcia Rizzo NÚMERO: SN
COMP.: BARRIO: Cidade Lida CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO:

ÁREA (M²): 264,00 TESTADA (E-C) m: 12,00 PROF. EQUV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE: Dreta FORMATO: Regular ESCURVA: Sm
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS:

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Sim
CONTATO: corretor TELEFONE: (11) 2623 9337

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAB/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FA ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.192,18
TESTADA Cf:	0,00	FA ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.192,18
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FA ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FA ADICIONAL04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FA ADICIONAL05:	0,00		
ÁREA Cg:	0,00	FA ADICIONAL06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.810/D

fls. 310 -
fls. 92

930

Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> ENTRADO DATA DA PESSOA: 5/10/2018	
SETOR: 114	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 408,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Rancho Queimado		NÚMERO: 112	
COMP.:	BARRIO: São Miguel Paulista	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGIAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CEGO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (M²):	248,00	TESTADA - E-O - m:	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	localizado para os fundos até 5%.		
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pc):	24,33
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA:	130,00 m²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO: (-) entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	45 anos
		COEF. DE DEPRECIAÇÃO:	0,452
VAGAS:	0	CUSTO BASE (R\$):	1.367,59
FAVIMENTOS:	1	VALOR CALCULADO (R\$):	84.859,73
		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
ADICIONAL B5:	1,00	ADICIONAL B6:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	950.000,00
MOBILIÁRIO:	Yamatava	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	Corretor	TELEFONE:	(11) 43027478
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fec:	0,00	FA ADICIONAL B1:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 947,08
TESTADA Cf:	0,00	FA ADICIONAL B2:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 996,93
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FA ADICIONAL B3:	0,00	VARIAÇÃO: 1,0524
FUENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FA ADICIONAL B4:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FA ADICIONAL B5:	0,00	
ÁREA Cg:	0,00	FA ADICIONAL B6:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00			

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

fls. 311
fls. 93

294
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> ÚNICA DATA DA PESQUISA: 9/11/2018	
SEIJO: 114	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 386,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA RANCHO D'ESMADO		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRIO: Itaquera	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> IV ACABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m²: 150,00	TESTADA - (C) m: 6,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESCORVA:	Não
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seca			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA:	130,00 m²
PADRÃO CONSTR: obra simples	CONSERVAÇÃO: q - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 36 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (D):	0,500
CUSTO BASE (R\$): 1.367,59			
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	112.645,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
OBILIDADE: Venetow Imóveis			
CONTATO: Corretor	TELEFONE: (11) 43692404		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Fc:	0,00	FI ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FI ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FI ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FI ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FI ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Cg:	0,00	FI ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA F:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	1.349,03
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.349,03
		VARIAÇÃO:	1.0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0000

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

295 P
Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2018 BREVETADO DATA DA PESSOA: 9/11/2018
 SETOR: 114 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 319,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rio Bonj. NÚMERO: 44
 COMP.: BARRIO: Itaquera CIDADE: SAO PAULO SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ENERGAÇÃO FÔNECA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO:

ÁREA (M²) m²: 125,00 TESTADA - (M) m: 5,00 PROF. ELEV. (Pc): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 82,00 M²
 PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (P): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.367,59
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 166.434,94 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: 32M Imóveis
 CONTAIO: corretor TELEFONE: (11) 30454530
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F10a:	0,00	FI ADICIONAL B1:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.876,52
TESTADA C1:	0,00	FI ADICIONAL B2:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.876,52
PROFUNDIDADE C2:	0,00	FI ADICIONAL B3:	0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FUENTES MÚLTIPLAS C3:	0,00	FI ADICIONAL B4:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FI ADICIONAL B5:	0,00	
ÁREA C4:	0,00	FI ADICIONAL B6:	0,00	
TOPOGRAFIA F:	0,00			

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

fls. 313
95

296 P

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UNIDADE DATA DA PESQUISA: 2/7/2018
SETOR: 114 QUADRA: 172 ÍNDICE DO LOCAL: 322,00 'CHAVE GEOGRÁFICA':

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SEBASTIÃO LIMA NÚMERO: 511
COMP.: BARRIO: Cidade Líder CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV. ACABO:

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 175,00 TESTADA (E-C) m: 5,00 PROF. EQUV. (Fe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular TERRENO: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
PROPRIETÁRIO: Rede SP
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-27734407

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA TBAE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc	0,00	ET ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO:	977,14
TESTADA CE	0,00	ET ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	977,14
PROFUNDIDADE Cp	0,00	ET ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Co	0,00	ET ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc	0,00	ET ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Cg	0,00	ET ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft	0,00				

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.890/D

297 P

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 15			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> ÚLTIMADO DATA DA PESQUISA: 2/7/2018	
SECTOR: 114	QUADRA: 164	ÍNDICE DO LOCAL: 301,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA SENECA		NÚMERO: 58	
COMP.:	BARRIO: Cidade Uder	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV. ACABO	
DADOS DO TERRENO:			
ÁREA (A) m²:	150,00	TESTADA - (S) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS:			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO:			
NATUREZA: Oferta:	VALOR VENDA (R\$): 215.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
OPRIADA:	D. Paula Santos		
CONTAO:	corretor	TELEFONE: (11)-27435100	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAFE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec:	0,00	ET ADICIONAL B1:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	ET ADICIONAL B2:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	ET ADICIONAL B3:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	0,00	ET ADICIONAL B4:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	ET ADICIONAL B5:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	ET ADICIONAL B6:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	1.290,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.290,00
		VARIAÇÃO:	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

298 P
Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avenida Pires do Rio, 2984
DATA: 9/11/2018
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO:

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	F	Co	Pro	Par	P	Ar	Fa	AMM
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	360,00
<input type="checkbox"/> Estada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Un.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Valor Paradigma	Valor Avaliado
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Pires do Rio, 2758	1.268,91	1.335,70	1.0526	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua BB Varela, 205	1.307,01	1.307,01	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Benedito Gianelli, 127	819,22	862,34	1.0526	1.0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Benedito Gianelli, SN	920,18	968,61	1.0526	1.0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Facheiro Preto, 809	1.320,82	1.320,82	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Forte de São Marcos, SN	1.418,53	1.418,53	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Isador Coelho, 153	832,58	832,58	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua José Câmara, 143	1.446,91	1.446,91	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Maria Falcão, SN	953,03	953,03	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Professora Maria Uccio Ritzo, SN	1.193,18	1.193,18	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Rancho Guelimado, 116	947,08	996,93	1.0526	1.0001
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Rancho Guelimado, SN	1.349,03	1.349,03	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Rio Bom, 44	1.376,52	1.376,52	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Sebastião Ivo, SN	977,14	977,14	1.0000	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua Serrana, SN	1.290,00	1.290,00	1.0000	1.0000

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.830/D

299 f

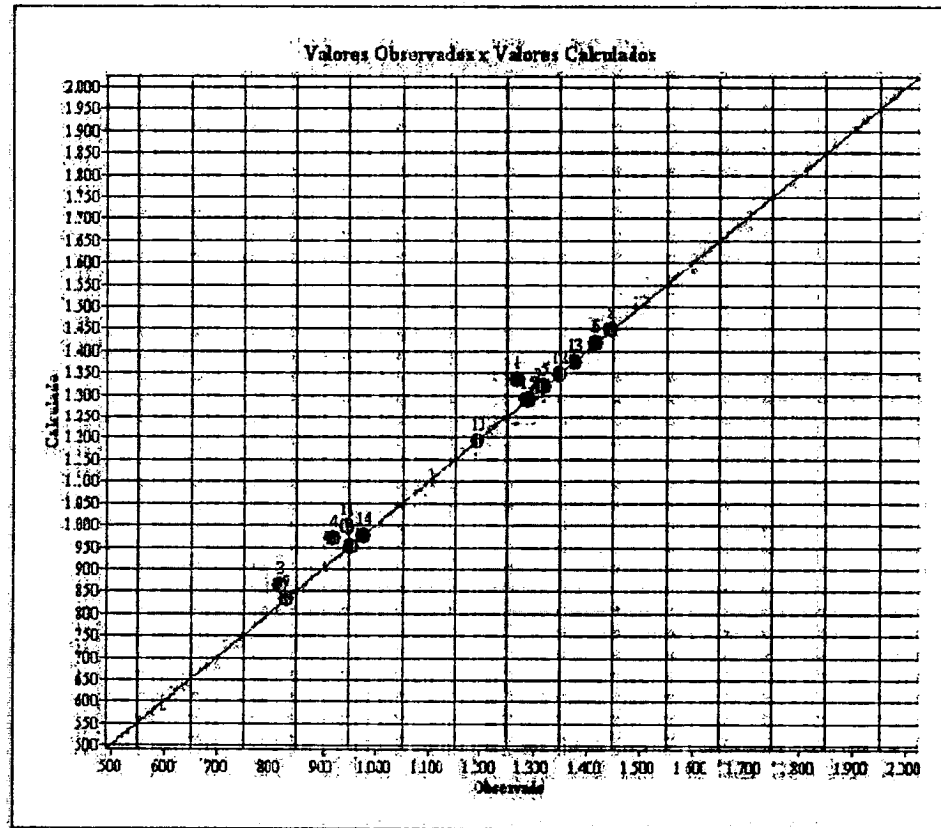
Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADRENCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.268,91	1.335,70
2	1.307,01	1.307,01
3	819,22	862,34
4	920,18	966,61
5	1.320,82	1.320,82
6	1.418,53	1.418,53
7	832,58	832,58
8	1.446,91	1.446,91
9	953,03	953,03
10	1.199,18	1.199,18
11	947,08	956,93
12	1.349,03	1.349,03
13	1.376,52	1.376,52
14	977,14	977,14
15	1.250,00	1.250,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

300
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2018 às 13:21, sob o número WPCPC18700222208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017940-68.2018.8.26.0021 e código 5E5A4A4.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Avenida Pirajó Rq 2934 Jardim Normiz SAO PAULO - SP Data: 9/11/2018
 Cliente: Avaliação Modalidade: Venda
 Área m²: 300,00 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários: 1.161,34	Média Unitários: 1.175,22
Desvio Padrão: 225,44	Desvio Padrão: 217,11
- 3σ: 812,94	- 3σ: 822,66
+ 3σ: 1.509,75	+ 3σ: 1.527,79
Coefficiente de Variação: 19,4100	Coefficiente de Variação: 18,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	12
1. Carga de fundamentação	Completada quanto a todas as áreas analisadas	Completada em sua totalidade no terreno analisado	Atenção de atenção para a análise	3
2. Qualidade mínima de dados de mercado analisado	3	3	3	3
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de tabela referenciada em parcelas dos dados analisados	Apresentação de tabela referenciada em parcelas dos dados analisados	Apresentação de tabela referenciada em parcelas dos dados analisados	3
4. Intervalo de ajuste de taxa sobre e por cima de tabela	4,00 a 1,20	4,00 a 2,00	4,00 a 2,00	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	1.175,22	PROFUNDIDADE:	10,0000
TESTADA:	0,0000	FACTOR AREA:	10,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	352.566,85
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	1.175,22/0,300	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO:	1.099,82	INTERVALO MÁXIMO:	1.096,93
INTERVALO MÁXIMO:	1.250,82	INTERVALO MÁXIMO:	1.253,51

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.890/D

fls. 318
fls. 100

3019

Data 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.367,59/m^2 = R\$ 1.444,17/m^2$

Área Construída: 204,00 m²

Idade: 32 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 204,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.444,17/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 32 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,544.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

fls. 319
fls. 101

302f

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 204,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.444,17/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,544 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 187.136,70}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 187.000,00$$

(Cento e oitenta e sete mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

Substituindo e calculando:

$VI = \text{R\$ } 353.000,00 + \text{R\$ } 187.000,00$
$VI = \underline{\text{R\$ } 540.000,00}$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 540.000,00

(Quinhentos e quarenta mil reais)

NOVEMBRO / 2018.

3078

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP**, requerida por **JOSÉ MANUEL GUERRA**, em face de **EDVALDO LIBANIO DE ANDRADE**, corresponde a:

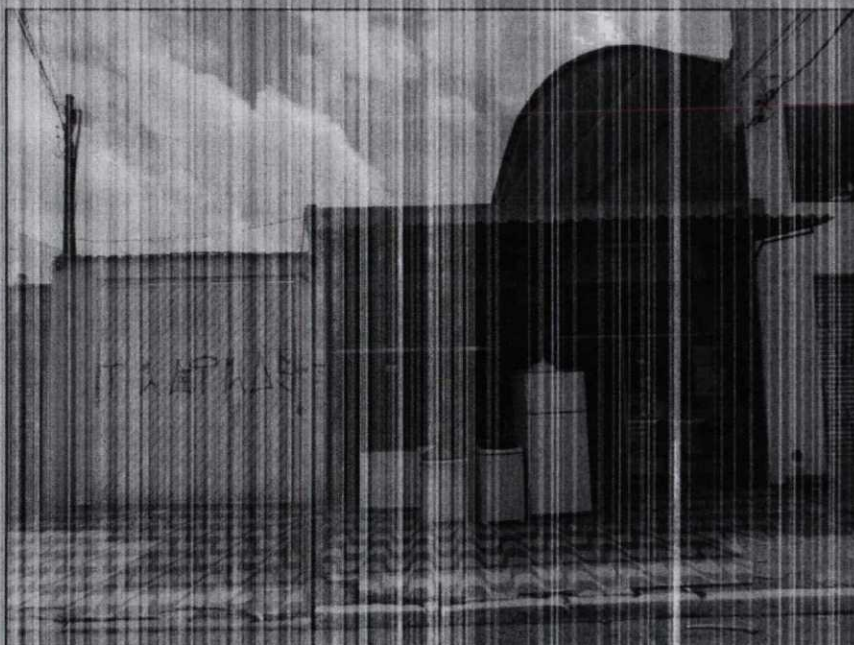
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 32.635, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Avenida Pires do Rio, nº 2.984, Jardim Norma, Itaquera, São Paulo.

R\$ 540.000,00

(Quinhentos e quarenta mil reais)



NOVEMBRO / 2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.840/D

fls. 321
fls. 103

3049

Data 19/03

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - QUESITOS

6.1 - QUESITOS DO AUTOR - FLS. 36/37

1. Há no imóvel edificações de benfeitorias? Em caso positivo, que o ilustre perito esclareça detalhadamente o tipo de construção, o seu padrão, a medida exata da área construída e suas divisões internas.

Resposta: Trata-se de edificação térrea com características de uso misto, residencial e comercial, contendo dois salões comerciais e uma casa residencial, com área total construída de 204,00 m², e idade física de 32 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

2. Que o ilustre perito informe se a construção das benfeitorias decorreu de projeto técnico, de lavra profissional habilitado e se foi aprovado pela Prefeitura local.

Resposta: O imóvel encontra-se regularmente cadastrado junto a Municipalidade sob nº 140.271.0199-4.

3. Que o perito proceda a avaliação das benfeitorias isoladamente, sem prejuízo de fazê-lo integrar a avaliação total do imóvel.

Resposta: Conforme item 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS, as benfeitorias alcançaram o valor de mercado de R\$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais) - novembro / 2018.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

fls. 322
fls. 104

305P
Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VII - ENCERRAMENTO

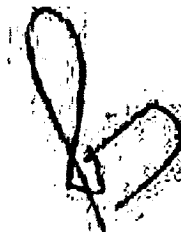
Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 54 (cinquenta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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), "Currículo 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.

São Paulo, 09 de novembro de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D