

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

279

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0101004-39.2007.8.26.0001 (0346/2007)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A, em face de PETRIX SISTEMA E AUTOMAÇÃO LTDA. E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Rua Clara de Oliveira, nº 118, esquina com a Rua General Frederico Sólton, Chora Menino, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de novembro de 2018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 52.769, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Rua Clara de Oliveira, nº 118, esquina com a Rua General Frederico Sólón
Chora Menino - São Paulo

R\$ 2.280.000,00

(Dois milhões, duzentos e oitenta mil reais)

NOVEMBRO / 2018

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A, em face de PETRIX SISTEMA E AUTOMAÇÃO LTDA. E OUTROS:

Um prédio e seu respectivo terreno situado na Rua Clara de Oliveira, sob nº 118, antigo nº 14, antiga Viela Cinco, esquina com a Rua Nove, no Bairro Chora Menino, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, medindo 24,50 metros de frente, por 32,50 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confina com a Rua Nove, para a qual faz esquina, 30,50 metros do lado esquerdo, onde confina com o lote nº 14, tendo nos fundos a largura de 11,00 metros, onde confina com o lote nº 12, matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 52.769.

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, conforme anexo I.

2.1 - LOCAL

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

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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

FOTOS 02/03



TRECHO DA RUA CLARA DE OLIVEIRA,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

283

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

FOTOS 04/05



TRECHO DA RUA GENERAL FREDERICO SÓLON,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL.

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

284
~

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

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Clara de Oliveira, nº 118:

ZONA:	ZM
SETOR:	072
QUADRA:	037
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	072.037.0013-5
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.029,00 / 2014

Os Dados Cadastrais do Imóvel, e a Planta da Quadra Fiscal, obtidos na Prefeitura Municipal de São Paulo, são mostrados a seguir:

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

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



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 072.037.0013-5

Local do Imóvel:
R CLARA DE OLIVEIRA, 118
CEP 02461-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CLARA DE OLIVEIRA, 118
CEP 02461-020

Contribuinte(s):
CPF 607.607.888-04 JAEISON PETRIN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	750	Testada (m):	24,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	750		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	750	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	750	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.228,00
- da construção:	1.111,00

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

- da área incorporada:	1.197.300,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	466.620,00
Base de cálculo do IPTU:	1.663.920,00

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

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/02/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/11/2018

Número do Documento: 2.2018.002374560-0

Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

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

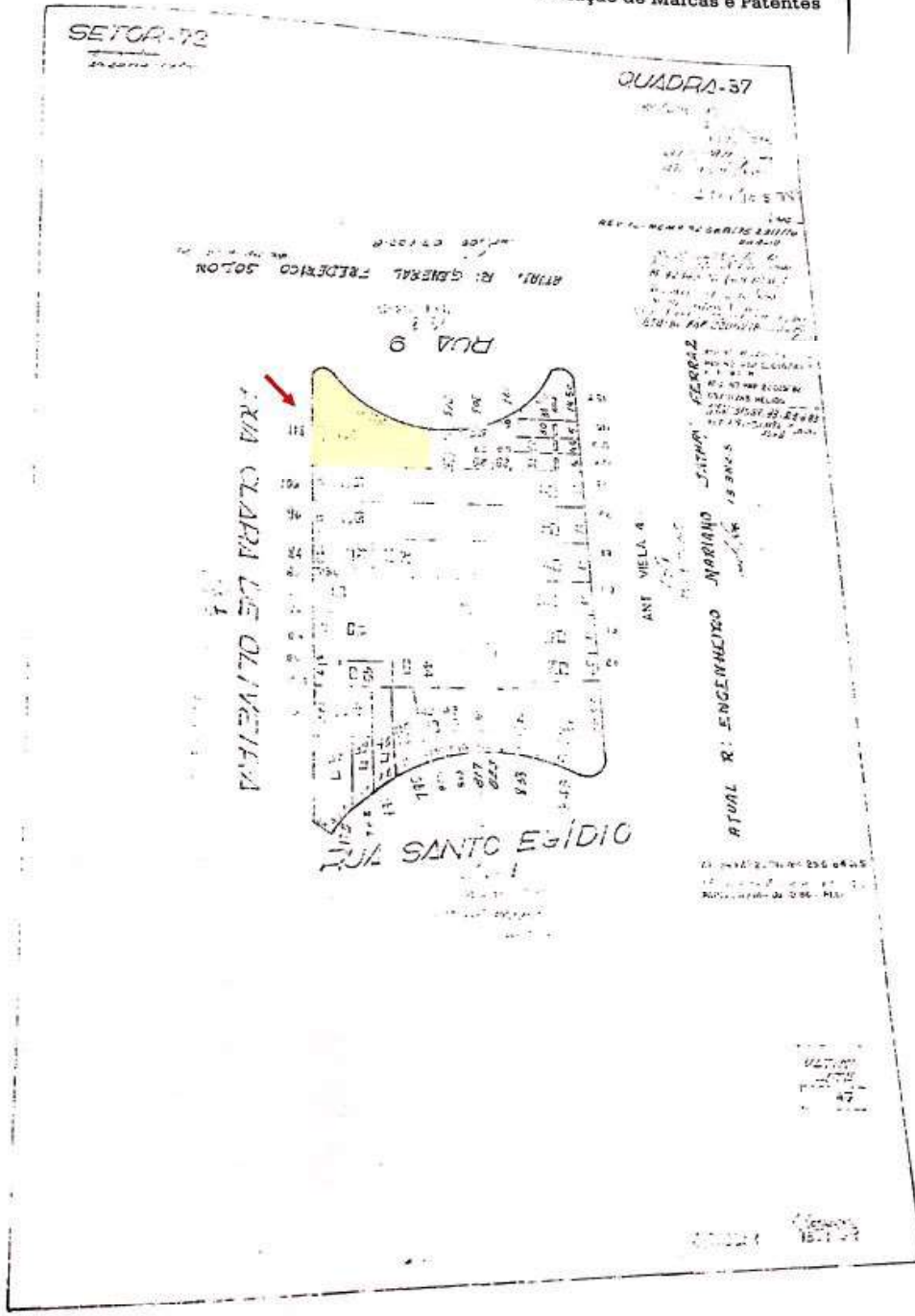
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

286
M

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



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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os 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 "ZM", Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não, residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em: Zona Mista, Zona Mista Ambiental, Zona Mista de Interesse Social e Zona Mista de Interesse Social Ambiental. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:

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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Cobertura de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota pelo sistema de drenagem por unidade (metros²)
		C.A. mínima	C.A. básica	C.A. máxima (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes maior que 500 metros²		Frente (f)	Fundo e Laterais		
									Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	20	
	ZELM	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	40	
	ZELP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	NA	
	ZELPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	NA	
	ZEM	0,5	1	2 (g)	0,85	0,70	28	NA	NA	20	
	ZEMP	0,5	1	2 (g)	0,85	0,70	28	NA	NA	20	
QUALIFICAÇÃO	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	40	
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,50	28	5	NA	NA	
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	NA	
	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA	
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA	
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA	
	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA	
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	NA	
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	NA	
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	NA	
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	NA	
	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA	
	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA	
	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA	
	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	NA	
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA	
	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	NA	NA	
	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	
	ZPa-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	
	ZPi	ZPi-1	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3
	ZPi	ZPi-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3



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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote				
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Dimensões máximas de lote		
				Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM				
		ZEMP	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI-1		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
	ZPR	5	125	100	10.000	
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zonas de Mistos.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo

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

da Rua Nova dos Portugueses, Avenida Engenheiro Caetano Álvares, Rua
Conselheiro Moreira de Barros e de logradouros circunvizinhos.

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

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: Irregular;
Frente: 24,50 m;
Profundidade Equivalente: 21,14 m;
Área: 517,90 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias:

- **Galpão** - um prédio industrial com 3 pavimentos, contendo: refeitório e cozinha no embasamento, galpão com divisórias para depósito, escritório e vestiário no pavimento térreo, e galpão com divisórias para depósito no pavimento superior, encerrando a área de total construída de 873,82 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física de 40 anos, podendo ser classificada como "2.2.3 - Galpão Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

- **Residência** - edificação assobradada, com a área total construída de 164,91 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física de 40 anos, podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

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

Walmir Pereira Modotti

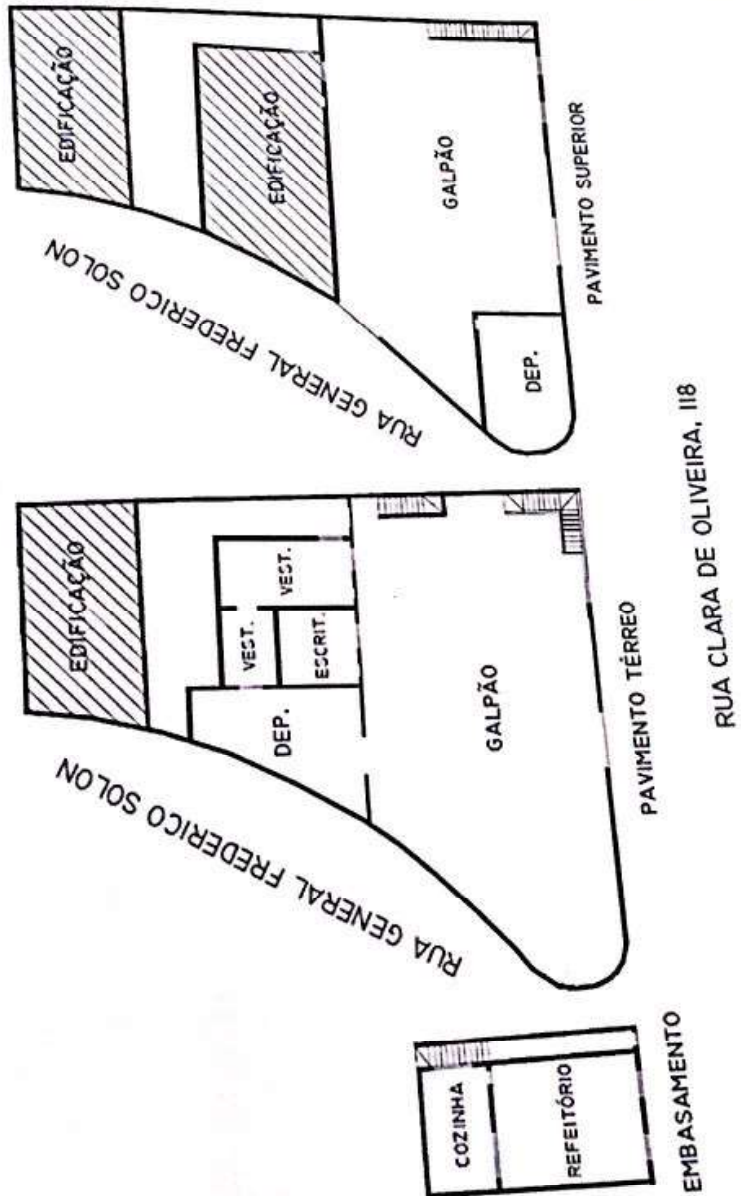
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.860/D

292
✓

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

CROQUI



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

293
m

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

FOTOS 06/07

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118,

ESQUINA COM A RUA GENERAL FREDERICO SÓLON



FACHADA.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

294
~

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

FOTOS 08/09

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118,
ESQUINA COM A RUA GENERAL FREDERICO SÓLON



FACHADA.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

295
-

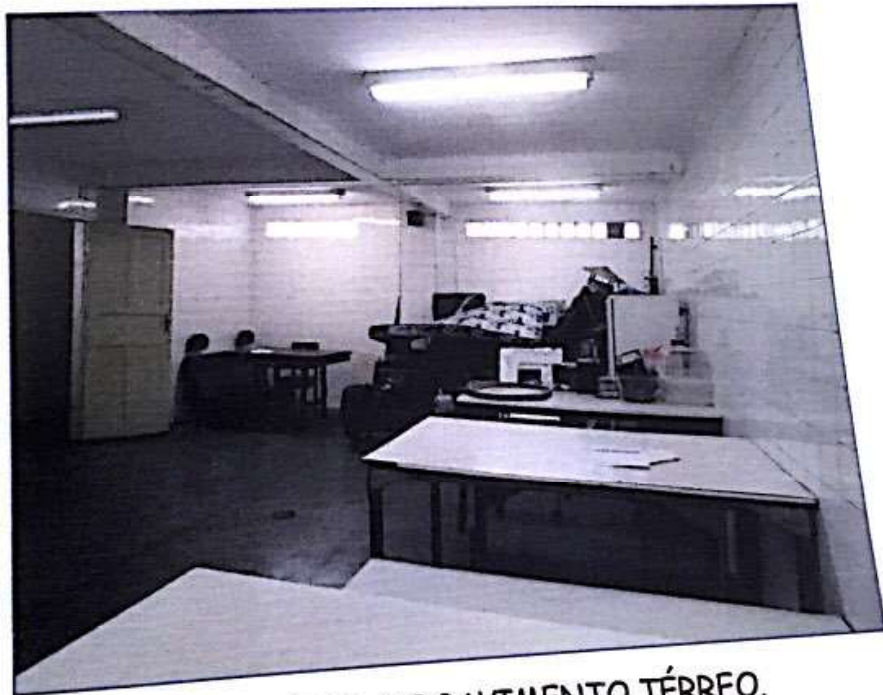
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

FOTOS 10/11

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



REFEITÓRIO, NO PAVIMENTO TÉRREO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

296
r

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

FOTOS 12/13

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



COPA / COZINHA, NO PAVIMENTO TÉRREO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

297
~

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

FOTOS 14/15

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO SUPERIOR E SALÃO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

298
1

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

FOTOS 16/17

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



SALÃO, NO 1º PAVIMENTO SUPERIOR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

299
~

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

FOTOS 18/19

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



SALÃO, NO 1º PAVIMENTO SUPERIOR.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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

FOTOS 20/21

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



ÁREA DE ESTOQUE DE MATERIAIS, NO 1º PAVIMENTO SUPERIOR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

301
~

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

FOTOS 22/23

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



ÁREA DE ESTOQUE DE MATERIAIS, NO 1º PAVIMENTO SUPERIOR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

302
M

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

FOTOS 24/25

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



VESTIÁRIOS / BANHEIROS, NO 1º PAVIMENTO SUPERIOR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

303
~

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

FOTOS 26/27

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



VESTIÁRIO E ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO SUPERIOR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

304
~

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

FOTOS 28/29

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



SALÃO, NO 2º PAVIMENTO SUPERIOR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

305
~

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

FOTOS 30/31

RUA CLARA DE OLIVEIRA, Nº 118



ESCRITÓRIO. NO 2º PAVIMENTO SUPERIOR.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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:

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.

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

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



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

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área			
	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Esp. de Frente	Esp. de Prof. Máx. Adm. (m)	Múltiplas Vert. ou Escala	Coef. de Área	Área de referência (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais
1ª Zona Residencial Horizontal	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.3	125	100 - 800	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, avaliar a influência da área.
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo, definir estudos e influências da área.
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	400 - 1000	
2ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo					Aplica-se item 10.3.3	2000	1000 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2 para terrenos com áreas fora do intervalo definido, avaliar a influência da área e eventual influência da estrutura ou formas múltiplas (1*) - Para estes grupos o intervalo sugerido varia de um a outro segundo subgrupo.
	10	Mínimo				Não se aplica	Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.000 (1*)	
	10	Mínimo					Aplica-se item 10.3.3	2500	1.300 - 4.000 (1*)	



Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área			
	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Esp. de Frente	Esp. de Prof. Máx. Adm. (m)	Múltiplas Vert. ou Escala	Coef. de Área	Área de referência (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais
3ª 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	150	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, avaliar a influência da área e eventual influência da estrutura ou formas múltiplas.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	300	200 - 500	
	15	20	80	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 1000	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor real e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo, definir estudos e influências 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 - 1.000	

Em outros parâmetros de parâmetros acima devem ser adaptados

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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.

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Topografia		
Situação Paradigma	Depreciação	Fator*
Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	-	1,05
Declive de 5% até 10%	5%	1,11
Declive de 10% até 20%	10%	1,25
Declive acima de 20%	20%	1,43
Em acíve até 10%	30%	1,05
Em acíve até 20%	5%	1,11
Em acíve acima de 20%	10%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	15%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	-	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	10%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	20%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	-	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	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário,

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

através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região 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 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 2.281,45/m^2$$

(Dois mil, duzentos e oitenta e um reais e quarenta e cinco centavos por m²)

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

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:

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médo	Máxim o	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rustico	0.060	0.090	0.120	
		1.1.2- Padrão Simples	0.132	0.156	0.180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rustico	0.360	0.420	0.480	
		1.2.2- Padrão Proprietário	0.492	0.576	0.660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0.672	0.796	0.900	
		1.2.4- Padrão Simples	0.912	1.056	1.200	
		1.2.5- Padrão Médio	1.212	1.386	1.560	
		1.2.6- Padrão Superior	1.572	1.776	1.980	
		1.2.7- Padrão Fino	1.992	2.436	2.880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0.600	0.810	1.020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1.032	1.266	1.500
			Com elevador	1.290	1.470	1.650
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1.512	1.748	1.980
			Com elevador	1.692	1.926	2.160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1.992	2.226	2.460
			Com elevador	2.172	2.406	2.640
		1.3.5- Padrão Fino	2.652	3.066	3.480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0.600	0.780	0.960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0.972	1.206	1.440
			Com elevador	1.200	1.410	1.620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1.452	1.656	1.860
			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		0.492	0.726	0.960		
2.2.3- Padrão Médio		0.972	1.326	1.680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0.060	0.120	0.180	
		3.1.2- Padrão Médio	0.162	0.246	0.300	
		3.1.3- Padrão Superior	0.312	0.456	0.600	

B) Depreciação pelo obsolescimento 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

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

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 I _r (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	10
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

317
m

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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 = 517,90 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.281,45/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 517,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.281,45/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.181.562,95$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 1.182.000,00$$

(Um milhão, cento e oitenta e dois mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.281,45/m² (dois mil, duzentos e oitenta e um reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

320
h

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

DADOS DA FICHA 1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2018
SEIOR: 072 QUADRA: 164 ÍNDICE DO LOCAL: 1.00400 TERMINADO DATA DA PESSOA: 12/11/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Arthur
COMPL: ao lado do nº 452 BARRIO: Chácara Merino NÚMERO: 111
CEP: 01111-000 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PÉBRICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (M²) m²: 1.172,00 TESTADA - (m) m: 35,74 PROF. EQIV. (‰): 32,79
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 2.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MEDIADORA: TER Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-38070600
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,02	FT ADICIONAL B1: 0,00
TESTADA Cf:	-0,16	FT ADICIONAL B2: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL B6: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.804,61
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.657,40
		VARIAÇÃO: 0,9184
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9993

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

321
K

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

DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2018

SEIOR: 072 QUADRA: 191 ÍNDICE DO LOCAL: 992,00

UNIBRADO DATA DA PESSOA: 12/11/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Bento da Conceição

COMP.: BARRIO: Choro Merino NÚMERO: 128

CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 340,00 TESTADA - (t) m

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,50

TOPOGRAFIA: em aclive acima de 20% ESQUINA: Não

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Mirante Imóveis

CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-38718446

OBSERVAÇÃO:
Com edificação sem valor comercial.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,14 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	0,06 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENIES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL B5:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL B6:	0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,18	

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018	SETOR: 072	QUADRA: 052	ÍNDICE DO LOCAL: 1,042,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> URBANO DATA DA PESQUISA: 12/11/2018	
ENDEREÇO: Rua Clara de Oliveira		CHAVE GEOGRÁFICA:	
COMP.: CEP:	BARRIO: Choro Marinho UF: SP	NÚMERO: 33/41	CIDADE: SAO PAULO - 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"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m²: 434,17	TESTADA - (E) m	12,00	PROF. EQBN. (Pe): 36,18
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: 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\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Cervinho Lúcia Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-40831260
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.658,34
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.532,92
		VARIAÇÃO: 0,9244
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995

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

DADOS DA FICHA 4 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
SETOR: 072 QUADRA: 206 ÍNDICE DO LOCAL: 959,00 UNIZADO DATA DA PESQUISA: 12/11/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Cláudio Rodrigues Lopes
COMF.: BARRO: Chora Menino NÚMERO: 78
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÉBUCA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (A_t) m²: 380,00 TESTADA - (C_t) m 10,00 PROF. EQUIV. (P_e): 38,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: N50
TOPOGRAFIA: cálculo para os fundos de 5% até 10%
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\$): 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Bolsão Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-43692420
OBSERVAÇÃO:
Com 4 casas - sem valor comercial.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,07	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,11	
		VALOR UNITÁRIO: 1.515,79
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.794,85
		VARIAÇÃO: 1.1841
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9996

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

DADOS DA FICHA 5 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
SEIOR: 072 QUADRA: 020 ÍNDICE DO LOCAL: 944,00 UNIDADE DATA DA PESQUISA: 12/11/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Eugênio Fortes Coelho
COMB.: **BARRIO:** Chora Merino **NÚMERO:** 58
CEP: **UF:** SP **CIDADE:** SAO PAULO - 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_t) m²: 400,00 **TESTADA - (t) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$):** 700.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Mirante Imóveis
CONTAO: corretor **TELEFONE:** (11)-38718446

OBSERVAÇÃO:

Com edificação sem valor comercial.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.575,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.799,71
		VARIAÇÃO: 1.142,71
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9996

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

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2018			
SETOR: 072	QUADRA: 191	ÍNDICE DO LOCAL: 963,00	<input checked="" type="checkbox"/> UNIZADO DATA DA PESSOA: 12/11/2018
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: Rua Dr. Gabriel Resende Filho			
COMP.:	BARRIO: Chora Merino	NÚMERO: 146	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SAO PAULO - 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 DRENAGEM PÉBUCA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m²:	390,00	TESTADA - (T) m	13,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Industrial
PADRÃO CONSTR.: galpão simples		ÁREA CONSTRUIDA:	330,00 m²
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL:	52 anos
VAGAS:	0	COEF. DE DEPRECIACÃO (D):	0,272
VALOR CALCULADO (R\$):	89.120,04	CUSTO BASE (R\$):	1.367,59
FATORES ADICIONAIS		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B4:	1,00	ADICIONAL B5:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B6:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	800.000,00
PROBILIDADE:	Carvalho Ltda Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTAIO:	corretor	TELEFONE:	(11)-48831260
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,07	FT ADICIONAL B1: 0,00
TESTADA Cf:	-0,06	FT ADICIONAL B2: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL B6: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.617,64
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.625,81
		VARIAÇÃO: 1,0050
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995

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

DADOS DA FICHA 7 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
SEIOR: 072 QUADRA: 037 ÍNDICE DO LOCAL: 1.334,00 VERBADO DATA DA PESQUISA: 12/11/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Engenheiro Mariano Jatahy Ferraz
COMP.: BARRO: Choro Merino
CEP: 01111-000 UF: SP NÚMERO: 61
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE REMOÇÃO FÉCULA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (M²): 400,00 TESTADA - (M) m 10,00 PROF. EQM. (Pc): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUIDA: 550,00 M²
PADRÃO CONSTR: galpão médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,858 CUSTO BASE (R\$): 1.267,59
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (R\$): 855.754,95 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\$): 2.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Mirante Imóveis
CONIATO: corretor TELEFONE: (11)-38718446
OBSERVAÇÃO:
Antiga danceteria.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: -0,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.035,61
TESTADA Ci: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.241,58
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7714
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

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

DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
SEIOR: 072 QUADRA: 022 ÍNDICE DO LOCAL: 1.197,00 UNIZADO DATA DA PESQUISA: 12/11/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua General Frederico Sôlon

COMP.: BARRIO: Chora Menino NÚMERO: 105
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 627,00 TESTADA - (t) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 62,70
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: 150
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\$): 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Mirante Imóveis
CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-38718446

OBSERVAÇÃO:
Com edificação sem valor comercial.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,14	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,08	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.440,19
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.289,50
		VARIAÇÃO: 0,9382
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997

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

DADOS DA FICHA 9 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018
SEIOR: 072 QUADRA: 059 ÍNDICE DO LOCAL: 926,00 URBANO DATA DA PESQUISA: 12/11/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Monsenhor Marcondes Nisch
COMPL: BARRO: Chácara Meriano NÚMERO: 156
CEP: BE: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE EMISSÃO PÉSSICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 425,00 TESTADA - (E_T) m: 8,50 PROF. EQIV. (P_e): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGOTIA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOTIVADA: Mirante Imóveis
CONTAO: corretor TELEFONE: (11)-35718446
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F _{loc} :	0,11 FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.588,24
TESTADA C _t :	0,04 FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.865,01
PROFUNDIDADE C _p :	0,02 FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1.174,3
FRENTES MÚLTIPLAS C _e :	0,00 FT ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9993
CONSISTÊNCIA F _c :	0,00 FT ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA C _a :	0,00 FT ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA F _t :	0,00	

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

DADOS DA FICHA 10 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
 SETOR: 072 QUADRA: 063 ÍNDICE DO LOCAL: 9,09,00 UNIZADO DATA DA PESQUISA: 12/11/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nova dos Portugueses
 COMP.: BARRO: Chora Menino
 CEP: BF: SP NÚMERO: 189
 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 350,00 TESTADA - (E-T) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Sousa Norte Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-28923394

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,06 FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.362,86
TESTADA Cf:	0,09 FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.603,75
PROFUNDIDADE Cp:	0,02 FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1.178,88
FRENIES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

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

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

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
SEIOR: 072 **QUADRA:** 020 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.014.00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO **UNIZADO DATA DA PESQUISA:** 12/11/2018
ENDEREÇO: Rua Nova dos Portugueses **CHAVE GEOGRÁFICA:**
COMP.: **BARRO:** Chora Merino **NÚMERO:** 970
CEP: **UF:** SP **CIDADE:** SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 480,00 **TESTADA - (T) m**
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular 10,00 **PROF. EQM. (Pe):** 48,00
TOPOGRAFIA: plano **ESQUINA:** H50
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém **USO DA EDIFICAÇÃO:** Industrial **ÁREA CONSTRUIDA:** 150,00 m²
PADRÃO CONSTR: galpão simples **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,726 **IDADE REAL:** 30 anos **COEF. DE DEPRECIACÃO (D):** 0,610 **CUSTO BASE (BS):** 1.367,59
VAGAS: 5 **PAVIMENTOS:** 1 **VALOR ARBITRADO (BS):** 0,00

VALOR CALCULADO (RS): 90.847,64

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 (RS):** 1.300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: Mirante Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-38718446

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO: 2.248,23
TESTADA Ci:	FT ADICIONAL B2:	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.310,13
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL B3:	VARIAÇÃO: 1.0275
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL B4:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL B5:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL B6:	
TOPOGRAFIA Ft:		

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

DADOS DA FICHA 12 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
 SEIOR: 072 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 1178,00 URBANO BAIXA DA PESQUISA: 12/11/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Santo Egídio
 COMP.: BARRO: Chora Merano
 CEP: UF: SP NÚMERO: 950
 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 285,60 TESTADA - (t) m: 12,00 PROF. EQWV. (Pe): 23,80
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: 145o
 TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 607.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Mirante Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-36718446

OBSERVAÇÃO:
 Com edificação sem valor comercial.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,13	FT ADICIONAL B1: 0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL B2: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00
FRENIES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL B6: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.912,82
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.684,32
		VARIAÇÃO: 0,8816
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Possessórias
- Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
- Lei 10.267/01
- Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTO 1



ELEMENTO 2



ELEMENTO 3



ELEMENTO 4



ELEMENTO 5



ELEMENTO 6



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

ELEMENTO 7



ELEMENTO 8



ELEMENTO 9



ELEMENTO 10



ELEMENTO 11



ELEMENTO 12



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Clara de Oliveira

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

DATA: 12/11/2018

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.029,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	24,50
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sm
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Artur, s/n	1.804,61	1.657,40	0,9184	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Bento da Conceição, 128	1.058,82	1.457,36	1,3764	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Clara de Oliveira, 33/41	1.658,34	1.532,92	0,9244	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Cláudio Rodrigues Lopes, 78	1.515,79	1.794,85	1,1841	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Dr. Eugênio Fortes Coelho, 58	1.575,00	1.799,71	1,1427	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Dr. Gabriel Resende Filho, 146	1.617,64	1.625,81	1,0050	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Engenheiro Mariano Jatahy Ferraz, 61	3.035,61	2.341,56	0,7714	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua General Frederico Sôton, 105	2.440,19	2.289,50	0,9382	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Monsenhor Marcondes Nitsch, 156	1.588,24	1.865,01	1,1743	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Nova dos Portugueses, 189	1.362,86	1.603,75	1,1768	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Nova dos Portugueses, 978	2.248,23	2.310,13	1,0275	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Santo Egídio, 950	1.912,82	1.666,32	0,8816	0,9995

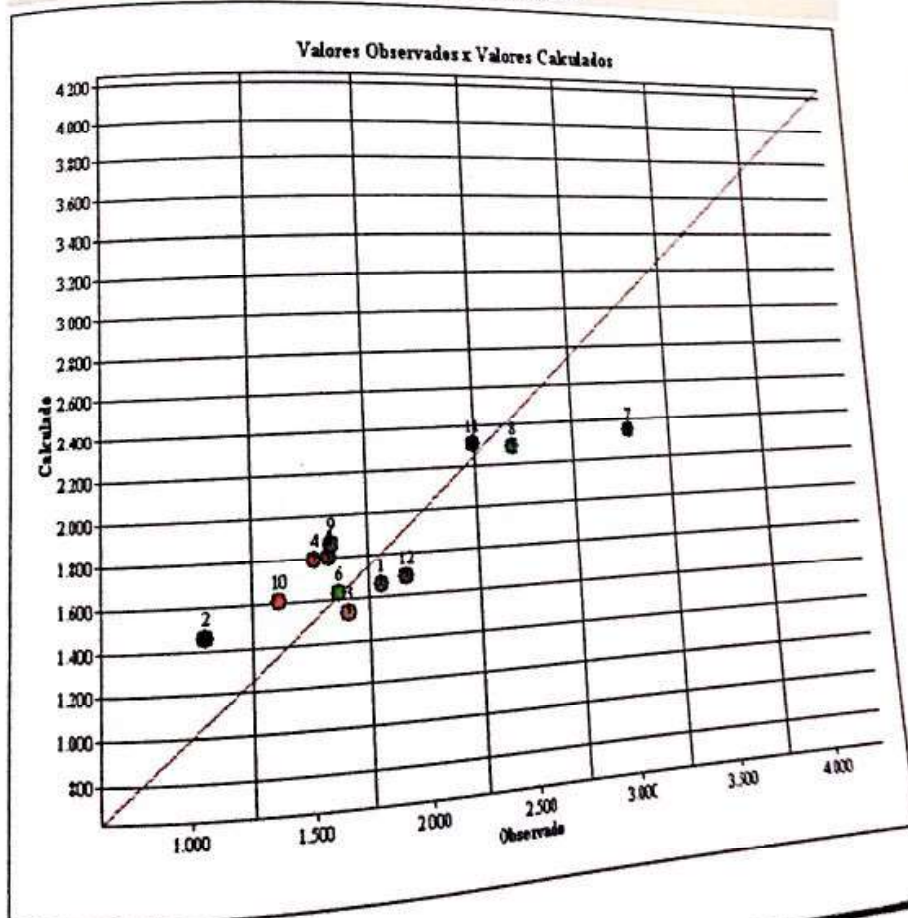
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.804,61	
2	1.058,82	1.657,40
3	1.658,34	1.457,36
4	1.515,79	1.532,92
5	1.575,00	1.794,85
6	1.617,64	1.799,71
7	3.035,61	1.625,81
8	2.440,19	2.341,56
9	1.588,24	2.289,50
10	1.362,86	1.965,01
11	2.248,23	1.603,75
12	1.912,82	2.310,13
		1.686,32

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

DADOS DO AVALIANDO **APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

Tipo: Terreno Local: Rua Clara de Oliveira 118 era c/ Rua Gal Frederico Sôlon Chora Data: 12/11/2018
 Cliente: Avaliação
 Área m²: 517,90 Modalidade: Venda Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários: 1.818,18	Média Unitários: 1.830,36
Desvio Padrão: 532,26	Desvio Padrão: 312,93
- 30%: 1.272,73	- 30%: 1.281,25
+ 30%: 2.363,63	+ 30%: 2.379,47
Coefficiente de Variação: 29,2700	Coefficiente de Variação: 17,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	12
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto atribua por áreas analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa em relação ao tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção orientação paradigmática <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2. Quantidade mínima de dados de mercado analisados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações referidas em caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações referidas em caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação informações referidas em caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e peso dos fatores	0,20 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	1,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	1,00 a 2,50 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.830,36 PROFUNDIDADE: 0,0000
 TESTADA: 0,1600 FATOR ÁREA: 0,0000
 FRENTE MÚLTIPLAS: 0,0400 VALOR TOTAL (R\$): 1.181.563,93

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.281,45000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**
 INTERVALO MÍNIMO: 1.707,23 INTERVALO MÍNIMO: 2.072,08
 INTERVALO MÁXIMO: 1.953,49 INTERVALO MÁXIMO: 2.490,82

GRAU DE PRECISÃO
 GRAU DE PRECISÃO: III

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

GALPÃO: Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.3 - Galpão Padrão Médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,326 x R8-N

$V_u = 1,326 \times R\$ 1.367,59/m^2 = R\$ 1.813,42/m^2$

Área Construída: 873,82 m²

Idade: 40 anos

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

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

Onde:

VB (1) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 873,82 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.813,42/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

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

Ir = Vida Referencial = 80 anos;

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

K = 0,512.

Substituindo e calculando:

$$VB (1) = 873,82 \text{ m}^2 \times R\$ 1.813,42/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20))$$

$$VB (1) = R\$ 965.973,78$$

Ou, em números redondos:

$$VB (1) = R\$ 966.000,00$$

(Novecentos e sessenta e seis mil reais)

NOVEMBRO / 2018

RESIDÊNCIA: 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

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.367,59/\text{m}^2 = R\$ 1.444,17/\text{m}^2$$

Área Construída: 164,91 m²

Idade: 40 anos

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

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

$$VB (2) = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB (2) = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 164,91 m²;

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

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,444.

Substituindo e calculando:

$$VB (1) = 164,91 \text{ m}^2 \times R\$ 1.444,17/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,444 \times (1 - 0,20))$$

$$VB (1) = R\$ 132.225,36$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
- Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
- Violação de Marcas e Patentes

Ou, em números redondos:

$$VB (1) = R\$ 132.000,00$$

(Novecentos e sessenta e seis mil reais)

NOVEMBRO / 2018

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB (1) + VB (2)$$

$$VI = R\$ 1.182.000,00 + R\$ 966.000,00 + R\$ 132.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 2.280.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 2.280.000,00

(Dois milhões, duzentos e oitenta mil reais)

NOVEMBRO / 2018



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

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A, em face de PETRIX SISTEMA E AUTOMAÇÃO LTDA. E OUTROS, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 52.769, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Rua Clara de Oliveira, nº 118, esquina com a Rua General Frederico Sólton
Chora Menino - São Paulo

R\$ 2.280.000,00

(Dois milhões, duzentos e oitenta mil reais)



NOVEMBRO / 2018

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

3423
K

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 65 (sessenta e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

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.

São Paulo, 13 de novembro de 2018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA/SP: 128880/D

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

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

343

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,
DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
modotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

344

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 03 de outubro de 2.018.

Prezada Dra. Sandra Cavalcanti Petrin

E-mail: sandracpetrin@hotmail.com

Fone/FAX: (11) 3101-1125

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0101004-39.2007.8.26.0001

Vara: 16ª Vara Cível – Central - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Banco do Brasil SA x Petrix Sistema e Automação Ltda e outros


Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **16 de outubro de 2.018, às 14:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Clara de Oliveira, 118, Santana – SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta da edificação**, que poderá ser enviado por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Modotti

345
m

De:
Enviado em:
Para:
Assunto:

Walmir Modotti - walmirmodotti@uol.com.br >
segunda-feira, 8 de outubro de 2018 17:09
'sandrapetrin@hotmail.com'
AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 08 de outubro de 2.018.

Prezada Dra. Sandra Cavalcanti Petrin
e-mail: sandrapetrin@hotmail.com
Telefone/FAX: (11) 3101-1125

Assunto: Vistoria
Processo n.º: 0101004-39.2007.8.26.0001
Vara: 16ª Vara Cível – Central - SP
Objeto: Execução de Título Extrajudicial
Partes: Banco do Brasil SA x Petrix Sistema e Automação Ltda e outros

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica
a Senhora ciente que será realizada vistoria, no dia **16 de outubro de 2018, às 14:30**
horas, no imóvel situado na **Rua Clara de Oliveira, 118, Santana – SP**, em conformidade com a
determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: planta da edificação, que poderá ser enviado por e-mail
para walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito
contribuirá na elaboração do laudo pericial.

Observação: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em
virtude contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1982

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 03 de outubro de 2018

Prezada Dra. Paula Eliza Alves Dantes

E-mail: abc@bandeiradesacarvalho.com.br

Fone/FAX: (11) 3101-1125

Ref: **Vistoria**

Processo n.º 0101004-39/2007-8/26/0001

Vara 16ª Vara Cível - Central - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Banco do Brasil SA x Petrix Sistema e Automação Ltda e outros

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **16 de outubro de 2018, às 14:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Clara de Oliveira, 118, Santana - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se planta da edificação que poderá ser enviado por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

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

Walmir Modotti

347 8

Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
segunda-feira, 8 de outubro de 2018 17:09
'abc@bandeiradecarvalho.com.br'
AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

Enviado em:
Data: 08 de outubro de 2018.

Para: Dra. Paula Eliza Alves Dorileo
Email: abc@bandeiradecarvalho.com.br
Telefone/FAX: (11) 3101-1125

Vistoria
Processo n.º: 0101004-39.2007.8.26.0001
Vara: 16ª Vara Cível – Central - SP
Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Partes: Banco do Brasil SA x Petrix Sistema e Automação Ltda e outros

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica a Senhora ciente que será realizada vistoria, no dia **16 de outubro de 2018, às 14:30** horas, no imóvel situado na **Rua Clara de Oliveira, 118, Santana – SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: planta da edificação, que poderá ser enviado por e-mail walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br antes da data da vistoria, que em muito contribuirá na elaboração do laudo pericial.

A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em caso de ausência, contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

AVISO: FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

348
r

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 03 de outubro de 2018.

Prezado Dr. Marcos Caldas Martins Chagas

E-mail:

altosvalores.juridico@ferreiraechagas.com.br

Priscila.mariano@ferreiraechagas.com.br

Fone/FAX: (31) 3479-3069

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0101004-39.2007.8.26.0001

Vara: 16ª Vara Cível – Central - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Banco do Brasil SA x Petrix Sistema e Automação Ltda e outros


Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **16 de outubro de 2018, às 14:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Clara de Oliveira, 118, Santana – SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta da edificação**, que poderá ser enviado por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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