

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

35 anos  
Desde 1983

fls. 700

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA -  
COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 0018831-79.2003.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A., em face de NELSON DELFINO E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Nhamunda, nº 324, Vila Dalila, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 65.902, no Décimo Sexto CRI de São Paulo.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 08 de novembro de 2.019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

18 NOV 2019

006 1 FREN.19.00012545-1 141119 1222 268

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### RESUMO

#### VALOR DO IMÓVEL

R\$ 413.000,00

(Quatrocentos e treze mil reais)

Data Base: Novembro / 2.019



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Nhamunda, nº 324, Vila Dalila, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 65.902, no Décimo Sexto CRI de São Paulo.

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fl. 600, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A., em face de NELSON DELFINO E OUTROS, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0018831-79.2003.8.26.0006:

Rua Nhamunda, nº 324, Vila Dalila, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 65.902, no Décimo Sexto CRI de São Paulo.

### II - VISTORIA

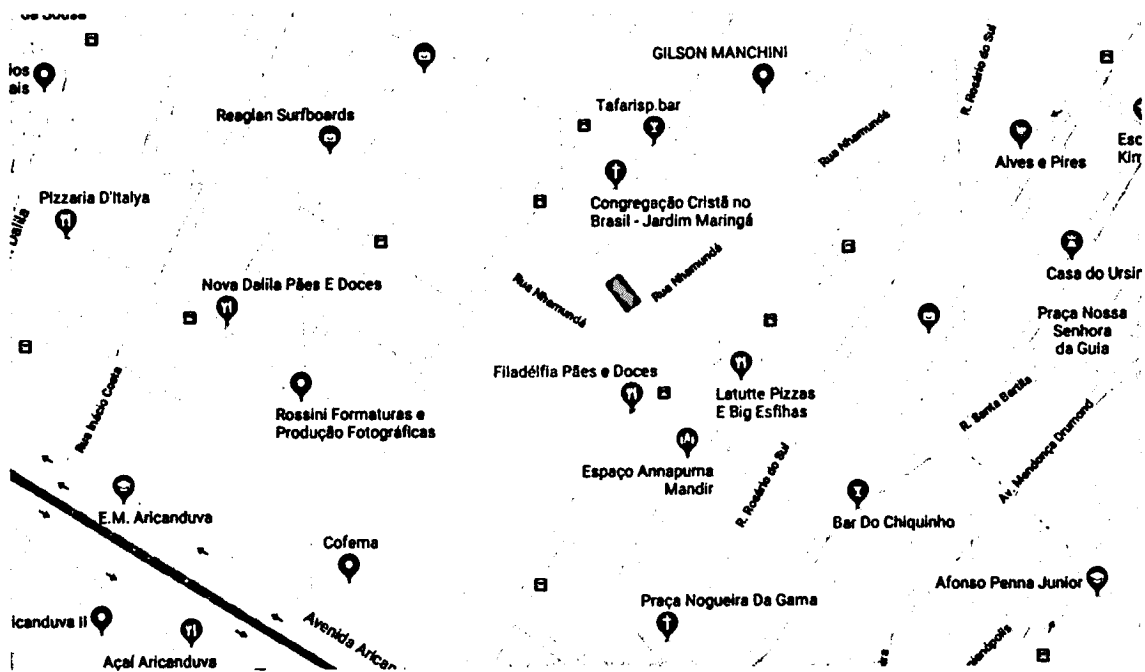
A realização da vistoria foi acompanhada pela Sra. Edna, filha do Requerido da presente ação.

#### 2.1 - LOCAL

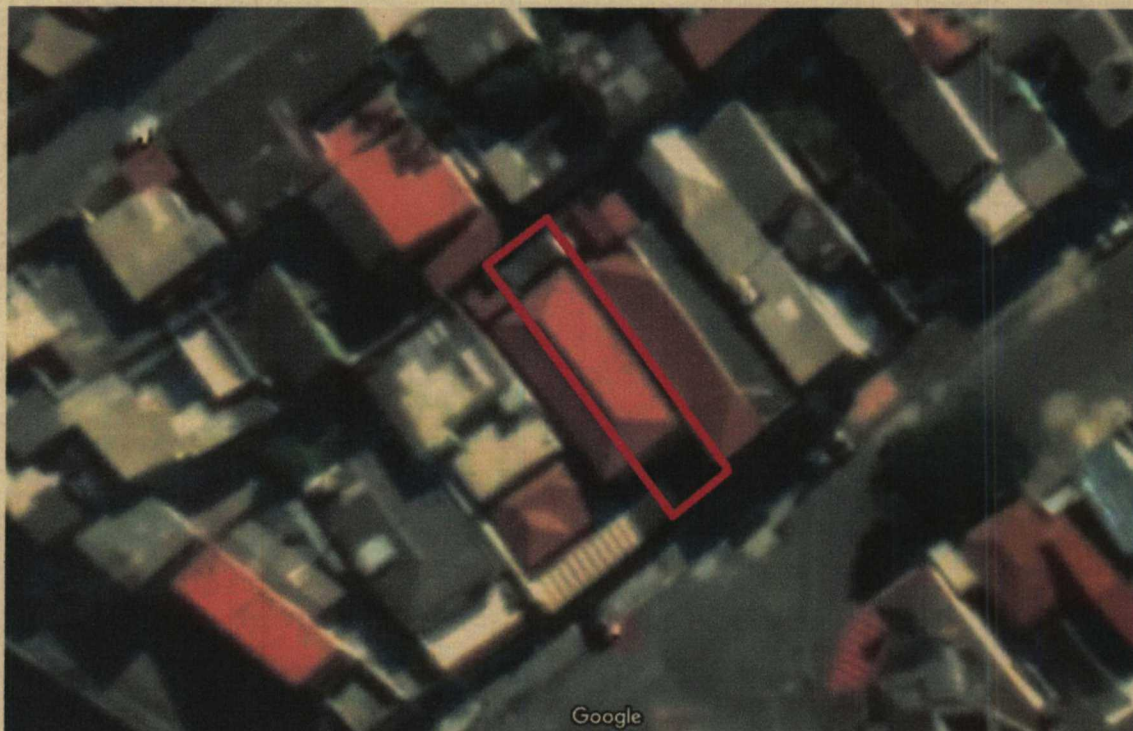
##### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Nhamunda, nº 324, no quarteirão completado pelas vias: Rua Catarina Vieira e Avenida Padre Lourenço.

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:



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:

**ZONA:** Zona Mista - ZM

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 057.204.0049-4

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



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 057.204.0049-4

Local do Imóvel:  
R NHAMUNDA, 324 - PAR LT 53 QD 33  
CEP 03521-020  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R NHAMUNDA, 324  
JARDIM MARINGÁ SÃO PAULO CEP 03521-020

Contribuinte(s):  
CPF 462.840.368-68 NELSON DELFINO

#### Dados cadastrais do terreno:

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 125 | Testada (m):  | 5,00   |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 125 |               |        |

#### Dados cadastrais da construção:

|                                    |      |                       |     |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 121  | Padrão da construção: | 1-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 90   | Uso: residência       |     |
| Ano da construção concluída:       | 1988 |                       |     |

#### Valores de m² (R\$):

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 618,00   |
| - da construção: | 1.322,00 |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 77.250,00  |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 105.575,00 |
| Base de cálculo do IPTU:   | 182.825,00 |

Reservado 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 2019.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/02/2020, em

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

Data de Emissão: 08/11/2019

Número do Documento: 2.2019.002692489-0

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

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

### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas Mistas, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei 13.885/04 (ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5, ou seja, "ZM-A".

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.2 - DO IMÓVEL

#### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 5,00 m;

Fundos: 5,00 m;

Lateral Esquerda: 25,00 m;

Lateral Direita: 25,00 m;

Área: 125,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Sexto  
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 65.902.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

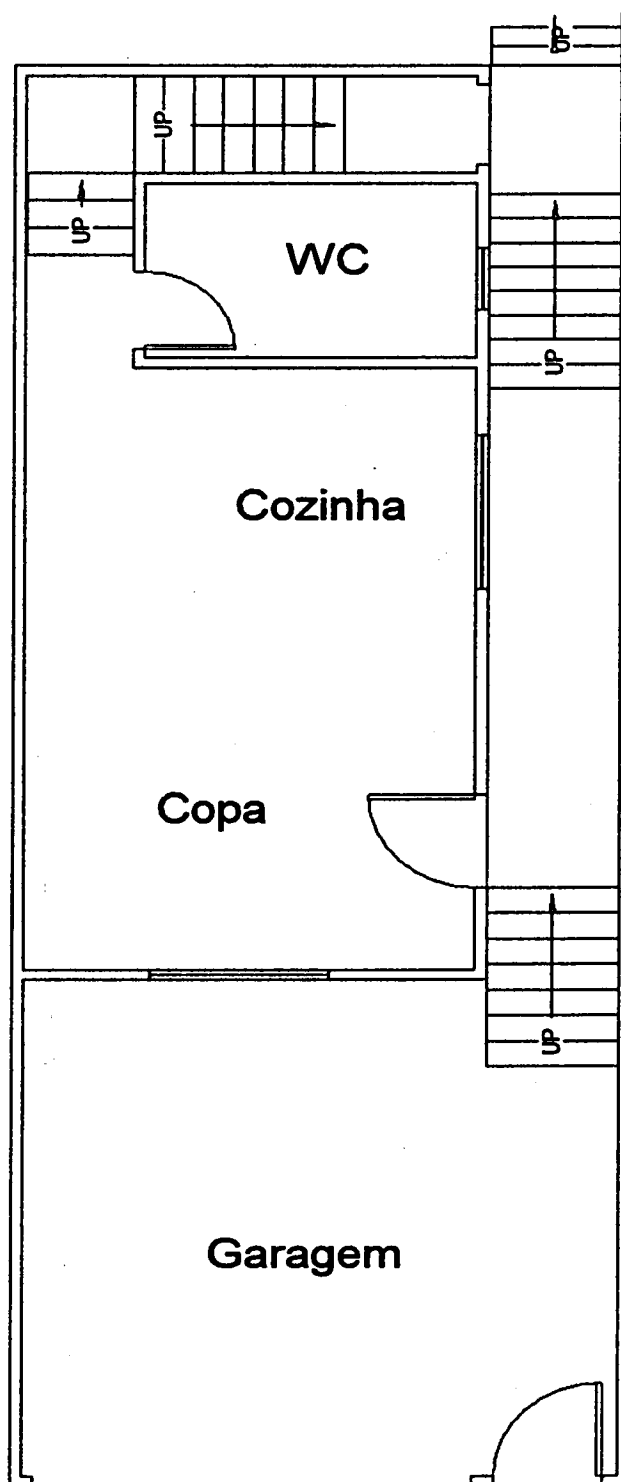
Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 121,00 m<sup>2</sup>.

O pavimento térreo possui copa, cozinha, garagem e banheiro.

O segundo pavimento possui 3 (dormitórios), sala de estar, área de serviço e banheiro.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

fls. 18 266

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 01



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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

fls. 19

267

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

fls. 20

768

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 05

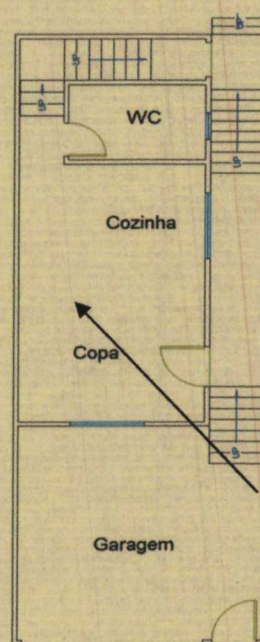
#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pedra.

TETO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



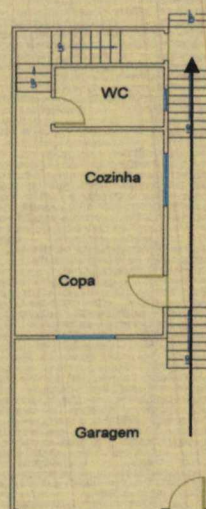
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 06



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



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 07

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

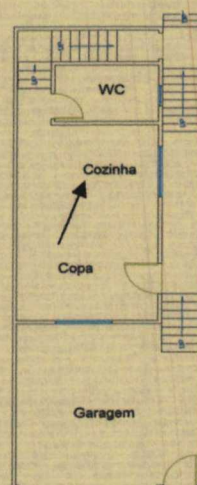
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.

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



VISTA DA COZINHA.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 08

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

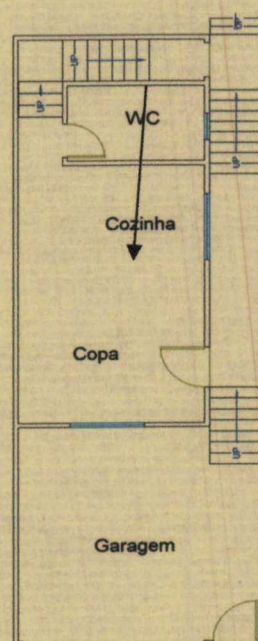
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Correr.

JANELA(S): Madeira com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



VISTA DA COPA.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 09

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

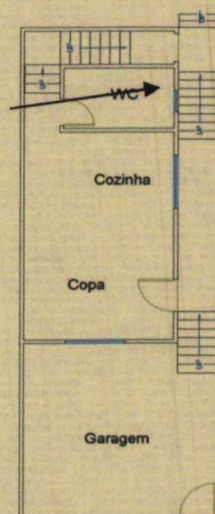
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Aço com vidro.  
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

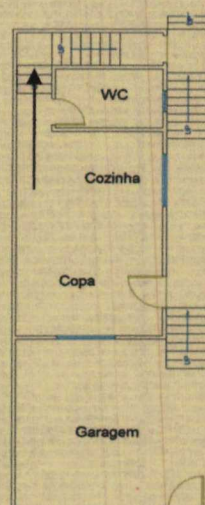
### FOTO 10

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 11

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 12

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 13

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.  
Corredoiça.

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

### FOTO 14

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.  
Corredixa.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 15

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 16

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



VISTA DO CORREDOR.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 17

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO COBERTA.

## 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 de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

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

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

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

Sendo:

## Avaliações e Perícias de Engenharia

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

36 anos  
Desde 1983

| ZONA                                                |                                        | Fatores de Ajuste     |                 |                 |                          |                                |                              |                                   | Características e Recomendações |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     |                                        | Frente e Profundidade |                 |                 |                          |                                | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área                      | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas. (m²) | Observações gerais                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                     |                                        | Referências           |                 |                 | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade |                              |                                   |                                 |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                     |                                        | Frente de Referência  | Prof. Mínima    | Prof. Máxima    |                          |                                |                              |                                   |                                 |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                     |                                        | F <sub>r</sub>        | P <sub>mi</sub> | P <sub>ma</sub> | "f"                      | "p"                            | C <sub>e</sub>               | C <sub>a</sub>                    |                                 |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grupo I:<br>Zonas de uso residencial horizontal     | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5                     | 15              | 30              | Não se aplica            | Não se aplica                  | Não se aplica                | Aplica-se item 10.3.2)            | 125                             | 100 – 400                               | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.<br><br>Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.                                                                                                     |
|                                                     | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio   | 10                    | 25              | 40              | 0,20                     | 0,50                           | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 250                             | 200 – 500                               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                     | 3ª Zona Residencial Horizontal Alto    | 15                    | 30              | 60              | 0,15                     | 0,50                           | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 600                             | 400 – 1000                              |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grupo II:<br>Zonas ocupação vertical (incorporação) | 4ª Zona Incorporações Padrão Popular   | 16 Mínimo             | -               | -               | Não se aplicam           |                                | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica dentro do intervalo | 2000                            | ≥800 (1)*                               | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |
|                                                     | 5ª Zona Incorporações Padrão Médio     | 16 Mínimo             | -               | -               |                          |                                | Aplica-se Item 10.3.3        |                                   | 1500                            | 800 - 2.500 (1*)                        |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                     | 6ª Zona Incorporações Padrão Alto      | 16 Mínimo             | -               | -               |                          |                                | Aplica-se Item 10.3.3        |                                   | 2500                            | 1.200- 4.000 (1*)                       |                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Walnir Pereira Modotti

36 anos  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ZONA                             | Fatores de Ajuste     |                 |                 |                          |                                |                              |                                   | Características e Recomendações |                                        |                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Frente e Profundidade |                 |                 |                          |                                | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área                      | Área                            |                                        | Observações gerais                                                                                                                                                                  |
|                                  | Referências           |                 |                 | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade |                              |                                   | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas (m²) |                                                                                                                                                                                     |
|                                  | Frente de Referência  | Prof. Mínima    | Prof. Máxima    |                          |                                |                              |                                   |                                 |                                        |                                                                                                                                                                                     |
|                                  | F <sub>r</sub>        | P <sub>mi</sub> | P <sub>ma</sub> | "f"                      | "p"                            | C <sub>e</sub>               | C <sub>a</sub>                    |                                 |                                        |                                                                                                                                                                                     |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5                     | 10              | 30              | 0,20                     | 0,50                           | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica dentro do intervalo | 100                             | 80 - 300                               | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. |
| 8ª Zona Comercial Padrão Médio   | 10                    | 20              | 40              | 0,25                     | 0,50                           | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica dentro do intervalo | 200                             | 200 – 500                              |                                                                                                                                                                                     |
| 9ª Zona Comercial Padrão Alto    | 15                    | 20              | 60              | 0,15                     | 0,50                           | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica dentro do intervalo | 600                             | 250 – 1000                             |                                                                                                                                                                                     |
| 10ª Zona Industrial              | Não se aplica         | Não se aplica   | Não se aplica   | Não se aplica            | Não se aplica                  | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 5.000                           | 2.000 – 20.000                         | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área                                          |
| 11ª Zona Galpões                 | Não se aplica         | Não se aplica   | Não se aplica   | Não se aplica            | Não se aplica                  | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo | 500                             | 250 - 3.000                            |                                                                                                                                                                                     |

Grupo III: Zonas de serviços comerciais ou industriais ou Galpões

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

## 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

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

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

#### Valores unitários

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### B) Depreciação pelo obsoletismo 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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

| Idade em %<br>da vida<br>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 | 0,559 | 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 |

## 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/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 1.747,69/m^2 - \text{Data Base: Novembro/2019}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.747,69/m<sup>2</sup> (hum mil, setecentos e quarenta e sete reais e sessenta e nove centavos reais), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                          |                                                                            |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 1</b>                                                                                                                                                      |                          |                                                                            |                                  |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                          | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                                  |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 167              | ÍNDICE DO LOCAL: 536,00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:                |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                          |                                                                            |                                  |
| ENDEREÇO: Rua Belchior de Godói                                                                                                                                              |                          | NÚMERO: 291                                                                |                                  |
| COMP.: Ref.: 745                                                                                                                                                             | BAIRRO: Vila Dalila      | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                                  |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                   |                                                                            |                                  |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                          |                                                                            |                                  |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                          |                                                                            |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                          |                                                                            |                                  |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                          |                                                                            |                                  |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                          |                                                                            |                                  |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 125,00                   | TESTADA - (ct) m                                                           | 5,00                             |
| PROF. EQV. (Pe):                                                                                                                                                             | 25,00                    | ACESSIBILIDADE:                                                            | Direta                           |
| FORMATO:                                                                                                                                                                     | Irregular                | ESQUINA:                                                                   | Não                              |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | em aliche de 10% até 20% |                                                                            |                                  |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                     |                                                                            |                                  |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                          |                                                                            |                                  |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO:                                                                                                                                                          | Casa                     | USO DA EDIFICAÇÃO:                                                         | Residencial                      |
| ÁREA CONSTRUIDA:                                                                                                                                                             | 120,00 m²                | PADRÃO CONSTR.: casa simples                                               | CONSERVAÇÃO: e - reparos simples |
| COEF. PADRÃO:                                                                                                                                                                | 1,056                    | IDADE REAL: 35 anos                                                        | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,609  |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 1.431,54                 | VAGAS: 0                                                                   | PAVIMENTOS: 0                    |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 110.475,49               | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                             |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                          |                                                                            |                                  |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                     | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                             |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                     | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                             |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                     | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                             |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                          |                                                                            |                                  |
| NATUREZA:                                                                                                                                                                    | Oferta                   | VALOR VENDA (R\$):                                                         | 450.000,00                       |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$):                                                                                                                                                         | 0,00                     | MOBILIÁRIA:                                                                | MM Sales Imóveis                 |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                 | TELEFONE:                                                                  | (11)-23380387                    |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                          |                                                                            |                                  |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | -0,06              | 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:         | -0,06              |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 2.356,20   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.075,84   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8810           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004 |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------|
| <b>DADOS DA FICHA 2</b>                                                                                                                                                      |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                                  |                     |          |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 167                                      | ÍNDICE DO LOCAL: 536,00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:                |                     |          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| ENDEREÇO: Rua João Maria Carmona                                                                                                                                             |                                                  | NÚMERO: 88                                                                 |                                  |                     |          |
| COMP.: Ref.: 2706                                                                                                                                                            | BAIRRO: Vila Dália                               | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                                  |                     |          |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                                           |                                                                            |                                  |                     |          |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 125,00                                           | TESTADA - (ct) m                                                           | 5,00                             |                     |          |
| PROF. EQUIV. (Pe):                                                                                                                                                           | 25,00                                            | ACESSIBILIDADE: Direta                                                     | FORMATO: Irregular               |                     |          |
| ESQUINA:                                                                                                                                                                     | Não                                              | TOPOGRAFIA:                                                                | caído para os fundos mais de 20% |                     |          |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                                             |                                                                            |                                  |                     |          |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                     | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial                   | ÁREA CONSTRUÍDA:                                                           | 150,00 m²                        |                     |          |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)                                                                                                                                             | CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples |                                                                            |                                  |                     |          |
| COEF. PADRÃO: 1,200                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 32 anos                              | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,690                                            | CUSTO BASE (R\$): 1.431,54       |                     |          |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                                    |                                                                            |                                  |                     |          |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 177.797,27                                       | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                             |                     |          |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                             | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                             |                     |          |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                                             | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                             |                     |          |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                                             | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                             |                     |          |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 470.000,00                    | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                                  |                     |          |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                 | Vila Empreendimentos                             |                                                                            |                                  |                     |          |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                                         | TELEFONE: (11)-26857842                                                    |                                  |                     |          |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                           |                                                  |                                                                            |                                  |                     |          |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                                  | FATORES ADICIONAIS                                                         |                                  | VALORES/VARIAÇÃO    |          |
| LOCALIZAÇÃO Floc:                                                                                                                                                            | -0,06                                            | FT ADICIONAL 01:                                                           | 0,00                             | VALOR UNITÁRIO:     | 1.961,62 |
| TESTADA Ct:                                                                                                                                                                  | 0,00                                             | FT ADICIONAL 02:                                                           | 0,00                             | HOMOGENEIZAÇÃO:     | 2.257,54 |
| PROFUNDIDADE Cp:                                                                                                                                                             | 0,00                                             | FT ADICIONAL 03:                                                           | 0,00                             | VARIAÇÃO:           | 1.150,9  |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce:                                                                                                                                                        | 0,00                                             | FT ADICIONAL 04:                                                           | 0,00                             | VARIAÇÃO AVALIANDO: | 1.000,6  |
| CONSISTÊNCIA Fc:                                                                                                                                                             | 0,00                                             | FT ADICIONAL 05:                                                           | 0,00                             |                     |          |
| ÁREA Ca:                                                                                                                                                                     | 0,00                                             | FT ADICIONAL 06:                                                           | 0,00                             |                     |          |
| TOPOGRAFIA Ft:                                                                                                                                                               | 0,21                                             |                                                                            |                                  |                     |          |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                |                                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 3</b>                                                                                                                                                      |                                |                                                                            |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                            |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 264                    | ÍNDICE DO LOCAL: 501,00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                |                                                                            |                            |
| ENDEREÇO: Rua Nhamunda                                                                                                                                                       |                                | NÚMERO: 110                                                                |                            |
| COMP.: Ref.: SO1033                                                                                                                                                          | BAIRRO: Vila Dália             | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                            |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                         |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                |                                                                            |                            |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                |                                                                            |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                |                                                                            |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                |                                                                            |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 125,00                         | TESTADA - (ct) m                                                           | 5,00                       |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                         | FORMATO:                                                                   | Irregular                  |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | plano                          | ESQUINA:                                                                   | Não                        |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                           |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                |                                                                            |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                     | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial | ÁREA CONSTRUÍDA:                                                           | 280,00 m²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)                                                                                                                                             | CONSERVAÇÃO: c - regular       |                                                                            |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,200                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 30 anos            | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,741                                            | CUSTO BASE (R\$): 1.431,54 |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                  |                                                                            |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 356.419,10                     | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                |                                                                            |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                           | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                           | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                           | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                       |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                |                                                                            |                            |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 600.000,00  | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                 | ABG Administração              |                                                                            |                            |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                       | TELEFONE: (11)-28983000                                                    |                            |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                |                                                                            |                            |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | 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 R:          | -0,15              |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.468,65   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.251,28   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8520           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0006 |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                       |                                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 4</b>                                                                                                                                                      |                                       |                                                                            |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                       | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                            |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 264                           | ÍNDICE DO LOCAL: 501.00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                       |                                                                            |                            |
| ENDEREÇO: Rua Nhamunda                                                                                                                                                       |                                       | NÚMERO: 16                                                                 |                            |
| COMP.: Ref.: 500957                                                                                                                                                          | BAIRRO: Vila Dália                    | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                            |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                                |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                       |                                                                            |                            |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                       |                                                                            |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                       |                                                                            |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                       |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                       |                                                                            |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 100.00                                | TESTADA - (ct) m                                                           | 4.50                       |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                                | FORMATO:                                                                   | Irregular                  |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | plano                                 | ESQUINA:                                                                   | Não                        |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                                  |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                       |                                                                            |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                     | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial        | ÁREA CONSTRUIDA:                                                           | 100.00 m²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa médio                                                                                                                                                   | CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular |                                                                            |                            |
| COEF. PADRÃO: 1.386                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 2 anos                    | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.988                                            | CUSTO BASE (R\$): 1.431,54 |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                         |                                                                            |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 196.030,51                            | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0.00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                       |                                                                            |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1.00                                  | ADICIONAL 02:                                                              | 1.00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1.00                                  | ADICIONAL 04:                                                              | 1.00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1.00                                  | ADICIONAL 06:                                                              | 1.00                       |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                       |                                                                            |                            |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 530.000,00         | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                 | Casalinda Empreendimentos             |                                                                            |                            |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                              | TELEFONE: (11)-26517000                                                    |                            |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                       |                                                                            |                            |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0.00               | 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:               | -0.04              | FT ADICIONAL 06: 0.00      |
| TOPOGRAFIA Ft:         | -0.15              |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 2.809,69   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.271,21   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0.8083           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0003 |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019

SETOR: 057

QUADRA: 264

ÍNDICE DO LOCAL: 501.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nhamunda

NÚMERO: 244

COMP.: Ref.: PE30561

BAIRRO: Vila Dália

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEF:

UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00

TESTADA - (ct) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe):

25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: em aliche acima de 20%

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA:

400,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056

IDADE REAL: 40

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,561

CUSTO BASE (R\$): 1.431,54

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

339.226,88

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\$): 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Prado Lima Negócios

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-26742222

## OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | 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:               | 0,15               | FT ADICIONAL 06: 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft:         | 0,00               |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.163,09   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.338,36   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.1507           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0009 |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                  |                                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b>                                                                                                                                                        |                                  |                                                                            |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                            |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 204                      | ÍNDICE DO LOCAL: 502,00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                  |                                                                            |                            |
| ENDEREÇO: Rua Nhamunda                                                                                                                                                       |                                  | NÚMERO: 245                                                                |                            |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO: Vila Dália               | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                            |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                           |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                  |                                                                            |                            |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                  |                                                                            |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                  |                                                                            |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                  |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                  |                                                                            |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 250,00                           | TESTADA - (ct) m                                                           | 10,00                      |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                           | FORMATO:                                                                   | Irregular                  |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | plano                            | ESQUINA:                                                                   | Não                        |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                             |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                  |                                                                            |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                     | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA:                                                           | 220,00 m²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)                                                                                                                                             | CONSERVAÇÃO: e - reparos simples |                                                                            |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,200                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 46 anos              | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,498                                            | CUSTO BASE (R\$): 1.431,54 |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                    |                                                                            |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 188.207,43                       | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                  |                                                                            |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                       |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                  |                                                                            |                            |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 600.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                 | Casa Linda Imóveis               |                                                                            |                            |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                         | TELEFONE: (11)-26517000                                                    |                            |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                  |                                                                            |                            |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | 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:               | 0,15               | FT ADICIONAL 06: 0,00      |
| TOPOGRAFIA R:          | -0,15              |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.407,17   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.405,34   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9987           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0006 |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                        |                                                                            |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 7</b>                                                                                                                                                      |                        |                                                                            |                                  |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                        | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                                  |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 204            | ÍNDICE DO LOCAL: 502.00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:                |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                        |                                                                            |                                  |
| ENDEREÇO: Rua Nhamunda                                                                                                                                                       |                        | NÚMERO: 7                                                                  |                                  |
| COMP:                                                                                                                                                                        | BAIRRO: Vila Dália     | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                                  |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                 |                                                                            |                                  |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                        |                                                                            |                                  |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                        |                                                                            |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                        |                                                                            |                                  |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                        |                                                                            |                                  |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                        |                                                                            |                                  |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 250,00                 | TESTADA - (ct) m                                                           | 10,00                            |
| PROF. EQUIV. (Pe):                                                                                                                                                           | 25,00                  | ACESSIBILIDADE:                                                            | Direta                           |
| FORMATO:                                                                                                                                                                     | Irregular              | ESQUINA:                                                                   | Não                              |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | em alicte acima de 20% | CONSISTÊNCIA:                                                              | seco                             |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                        |                                                                            |                                  |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO:                                                                                                                                                          | Casa                   | USO DA EDIFICAÇÃO:                                                         | Residencial                      |
| ÁREA CONSTRUIDA:                                                                                                                                                             | 90,00 m²               | PADRÃO CONSTR.: casa simples                                               | CONSERVAÇÃO: e - reparos simples |
| COEF. PADRÃO:                                                                                                                                                                | 1,056                  | IDADE REAL:                                                                | 40 anos                          |
| COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):                                                                                                                                                    | 0,561                  | CUSTO BASE (R\$):                                                          | 1.431,54                         |
| VAGAS:                                                                                                                                                                       | 0                      | PAVIMENTOS:                                                                | 0                                |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 76.326,05              | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                             |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                        |                                                                            |                                  |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                   | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                             |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                   | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                             |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                   | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                             |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                        |                                                                            |                                  |
| NATUREZA:                                                                                                                                                                    | Oferta                 | VALOR VENDA (R\$):                                                         | 480.000,00                       |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$):                                                                                                                                                         | 0,00                   | MOBILIÁRIA:                                                                | Atuação Imóveis                  |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor               | TELEFONE:                                                                  | (11)-27837555                    |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                        |                                                                            |                                  |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | 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:               | 0,15               | FT ADICIONAL 06: 0,00       |
| TOPOGRAFIA R:          | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.422,70    |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.634,25    |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.148,7           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,7 |

## Avaliações e Perícias de Engenharia

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Dalila - Rua Nhamunda

DATA: 08/11/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 057

Quadra: 204

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

| Fr   | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | A Min  |
|------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 5.00 | 1.00 | 1.00 | 15.00 | 30.00 | 1.00 | 125.00 | 0.20 | 100.00 |

## FATORES

| FATOR                                            | ÍNDICE                |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 502.00                |
| <input type="checkbox"/> Testada                 | 5.00                  |
| <input type="checkbox"/> Profundidade            |                       |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área         |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | em acíve acima de 20% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco                  |

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

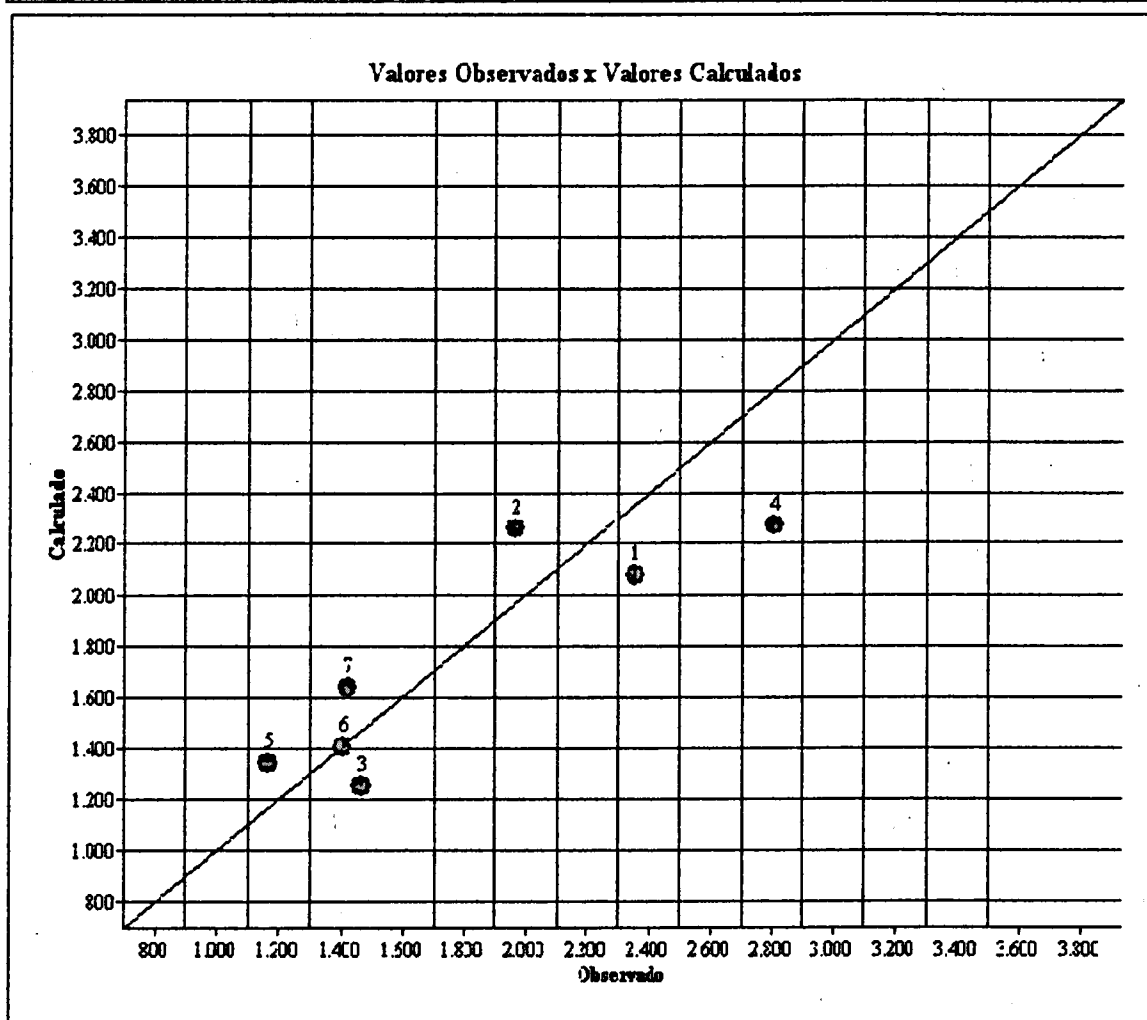
| Núm.                                  | Endereço                    | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Belchior dee Godói ,291 | 2.356,20       | 2.075,84       | 0,8810             | 1,0004             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua João Maria Camona ,88   | 1.961,62       | 2.257,54       | 1,1509             | 1,0006             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Nhamunda ,110           | 1.468,65       | 1.251,28       | 0,8520             | 1,0006             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Nhamunda ,16            | 2.809,69       | 2.271,21       | 0,8083             | 1,0003             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Nhamunda ,244           | 1.163,09       | 1.338,36       | 1,1507             | 1,0009             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Nhamunda ,245           | 1.407,17       | 1.405,34       | 0,9987             | 1,0006             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Nhamunda ,7             | 1.422,70       | 1.634,25       | 1,1487             | 1,0007             |

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 2.356,20  | 2.075,84  |
| 2    | 1.961,62  | 2.257,54  |
| 3    | 1.468,65  | 1.251,28  |
| 4    | 2.809,69  | 2.271,21  |
| 5    | 1.163,09  | 1.338,36  |
| 6    | 1.407,17  | 1.405,34  |
| 7    | 1.422,70  | 1.634,25  |

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## Avaliações e Perícias de Engenharia

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Nhamunda 324 Vila Dalla SAO PAULO - SP

Data: 08/11/2019

Cliente: Eng. Walmir Modotti

Área m²: 125,00

Modalidade: Venda



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.798,45

Desvio Padrão: 600,98

- 30%: 1.258,91

+ 30%: 2.337,98

Coefficiente de Variação: 33,4200

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.747,69

Desvio Padrão: 444,55

- 30%: 1.223,38

+ 30%: 2.272,00

Coefficiente de Variação: 25,4400

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição |                                                         | GRAU III                                                              |                                     | GRAU II                                                               |                                     | GRAU I                                                              |                          | 11 |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| 1         | Carac. do imóvel avaliado                               | Completa quanto a todas variáveis analisadas                          | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                         | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigmática                                    | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 2         | Quantidade mínima de dados de mercado usados            | 12                                                                    | <input type="checkbox"/>            | 5                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                   | <input type="checkbox"/> | 2  |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                      | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 4         | Intervalo de ajuste de cada fator e p/e conj de fatores | 0,80 a 1,25                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                           | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,50 "a"                                                     | <input type="checkbox"/> | 3  |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.747,69

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.505,74

INTERVALO MÁXIMO: 1.989,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.420,61

INTERVALO MÁXIMO: 2.074,77

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 125,00 \text{ m}^2$ ;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.747,69/m<sup>2</sup>;

$F_p = 5,00 \text{ m}$ ;

$P_e = 25,00 \text{ m}$ ;

$F_r = 5,00 \text{ m}$  (testada de referência);

$P_{min} = 15,00 \text{ m}$  (profundidade mínima);

$P_{max} = 30,00 \text{ m}$  (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 100,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 400,00 m<sup>2</sup>.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 1747,69 / m^2 \times 125,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 218.461,25$$

(Duzentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e vinte e cinco centavos)

Data Base: Novembro/2019

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 2.392,87/m^2 - \text{Data Base: Novembro/2019}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.392,87/m<sup>2</sup> (dois mil, trezentos e noventa e dois reais e oitenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                  |                                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 1</b>                                                                                                                                                      |                                  |                                                                            |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                            |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 167                      | ÍNDICE DO LOCAL: 536,00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                  |                                                                            |                            |
| ENDEREÇO: Rua Belchior de Godói                                                                                                                                              |                                  | NÚMERO: 291                                                                |                            |
| COMP.: Ref: 745                                                                                                                                                              | BAIRRO: Vila Dalila              | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                            |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                           |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                  |                                                                            |                            |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                  |                                                                            |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                  |                                                                            |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                  |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                  |                                                                            |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 125,00                           | TESTADA - (ct) m                                                           | 5,00                       |
| PROF. EQUIV. (Pe):                                                                                                                                                           | 25,00                            |                                                                            |                            |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                           | FORMATO:                                                                   | Irregular                  |
| ESQUINA:                                                                                                                                                                     | Não                              |                                                                            |                            |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | em alicé de 10% até 20%          |                                                                            |                            |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                             |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                  |                                                                            |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                     | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA:                                                           | 120,00 m²                  |
| PADRÃO CONSTR: casa simples                                                                                                                                                  | CONSERVAÇÃO: e - reparos simples |                                                                            |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 35 anos              | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610                                            | CUSTO BASE (R\$): 1.431,54 |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                    |                                                                            |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 110.656,90                       | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                  |                                                                            |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                       |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                  |                                                                            |                            |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 450.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                            |
| MOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                  | MM Sales Imóveis                 |                                                                            |                            |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                         | TELEFONE: (11)-23380387                                                    |                            |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                  |                                                                            |                            |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA ISAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc:       | -0,06              | FT ADICIONAL 01: 0,00      |
| TESTADA Ci:            | 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:         | 0,06               |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 2.354,74   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.336,20   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9921           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004 |

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                                  |                                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 2</b>                                                                                                                                                      |                                                  |                                                                            |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                            |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 167                                      | ÍNDICE DO LOCAL: 536,00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                                  |                                                                            |                            |
| ENDEREÇO: Rua João Maria Cammona                                                                                                                                             |                                                  | NÚMERO: 88                                                                 |                            |
| COMP.: Ref.: 2706                                                                                                                                                            | BAIRRO: Via Daílla                               | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                            |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                                           |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                                  |                                                                            |                            |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                                  |                                                                            |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                                  |                                                                            |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                                  |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                                  |                                                                            |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 125,00                                           | TESTADA - (ct) m                                                           | 5,00                       |
| PROF. EQUIV. (Pe):                                                                                                                                                           | 25,00                                            |                                                                            |                            |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                                           | FORMATO:                                                                   | Irregular                  |
| ESQUINA:                                                                                                                                                                     | Não                                              |                                                                            |                            |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | caído para os fundos mais de 20%                 |                                                                            |                            |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                                             |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                                  |                                                                            |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                     | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial                   | ÁREA CONSTRUÍDA:                                                           | 150,00 m²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)                                                                                                                                             | CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples |                                                                            |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,200                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 32 anos                              | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,690                                            | CUSTO BASE (R\$): 1.431,54 |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                                    |                                                                            |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 177.797,27                                       | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                                  |                                                                            |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                             | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                                             | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                                             | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                       |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                                  |                                                                            |                            |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 470.000,00                    | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                            |
| MOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                  | Via Empreendimentos                              |                                                                            |                            |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                                         | TELEFONE: (11)-28857842                                                    |                            |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                                  |                                                                            |                            |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc:       | -0,06              | 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:         | 0,36               |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.961,62   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.537,77   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.2937           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0007 |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                  |                                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 3</b>                                                                                                                                                      |                                  |                                                                            |                   |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                   |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 264                      | ÍNDICE DO LOCAL: 501.00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                  |                                                                            |                   |
| ENDEREÇO: Rua Nhamunda                                                                                                                                                       |                                  | NÚMERO: 110                                                                |                   |
| COMP.: Ref.: SO1033                                                                                                                                                          | BAIRRO: Vila DaBo                | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                   |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                           |                                                                            |                   |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                  |                                                                            |                   |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                  |                                                                            |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                  |                                                                            |                   |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                  |                                                                            |                   |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                  |                                                                            |                   |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 125,00                           | TESTADA - (ct) m                                                           | 5,00              |
| PROF. EQUIV. (Pe):                                                                                                                                                           | 25,00                            |                                                                            |                   |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                           | FORMATO:                                                                   | Irregular         |
| ESQUINA:                                                                                                                                                                     | Não                              |                                                                            |                   |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | caído para os fundos mais de 20% |                                                                            |                   |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                             |                                                                            |                   |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                  |                                                                            |                   |
| TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                      | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA:                                                           | 280,00 m²         |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO: c - regular         |                                                                            |                   |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 40 anos              | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):                                                  | 0,630             |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 1.431,54                         |                                                                            |                   |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                    |                                                                            |                   |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 266.664,98                       | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00              |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                  |                                                                            |                   |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00              |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00              |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00              |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                  |                                                                            |                   |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 600.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                   |
| MOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                  | ABG Administração                |                                                                            |                   |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                         | TELEFONE: (11)-28993000                                                    |                   |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                  |                                                                            |                   |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | 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:         | 0,36               |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 2.186,68   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.972,00   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.3591           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0006 |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                       |                                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 4</b>                                                                                                                                                      |                                       |                                                                            |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                       | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                            |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 264                           | ÍNDICE DO LOCAL: 501,00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                       |                                                                            |                            |
| ENDEREÇO: Rua Nhamunda                                                                                                                                                       |                                       | NÚMERO: 16                                                                 |                            |
| COMP.: Ref.: SO0957                                                                                                                                                          | BAIRRO: Vila DaBia                    | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                            |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                                |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                       |                                                                            |                            |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                       |                                                                            |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                       |                                                                            |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                       |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                       |                                                                            |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 100,00                                | TESTADA - (ct) m                                                           | 4,50                       |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                                | FORMATO:                                                                   | Irregular                  |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | plano                                 | ESQUINA:                                                                   | Não                        |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                                  |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                       |                                                                            |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                     | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial        | ÁREA CONSTRUÍDA:                                                           | 100,00 m²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa médio                                                                                                                                                   | CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular |                                                                            |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,386                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 2 anos                    | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,988                                            | CUSTO BASE (R\$): 1.431,54 |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                         |                                                                            |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 196.030,51                            | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                       |                                                                            |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                  | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                                  | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                                  | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                       |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                       |                                                                            |                            |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 530.000,00         | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                 | Casalinda Empreendimentos             |                                                                            |                            |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                              | TELEFONE: (11)-28517000                                                    |                            |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                       |                                                                            |                            |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | 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:               | -0,04              | FT ADICIONAL 06: 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft:         | -0,05              |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 2.809,69   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.552,18   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9083           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003 |

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                  |                                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b>                                                                                                                                                        |                                  |                                                                            |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                            |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 264                      | ÍNDICE DO LOCAL: 501,00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA:          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                  |                                                                            |                            |
| ENDEREÇO: Rua Nhamunda                                                                                                                                                       |                                  | NÚMERO: 244                                                                |                            |
| COMP.: Ref.: PE30561                                                                                                                                                         | BAIRRO: Vila DaBa                | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                            |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                           |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                  |                                                                            |                            |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                                  |                                                                            |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                  |                                                                            |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                                  |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                  |                                                                            |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 250,00                           | TESTADA - (ct) m                                                           | 10,00                      |
| PROF. EQUIV. (Pe):                                                                                                                                                           | 25,00                            |                                                                            |                            |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                           | FORMATO:                                                                   | Irregular                  |
| ESQUINA:                                                                                                                                                                     | Não                              |                                                                            |                            |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | em alicé acima de 20%            |                                                                            |                            |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                             |                                                                            |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                  |                                                                            |                            |
| TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa                                                                                                                                                      | USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA:                                                           | 400,00 M²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO: e - reparos simples |                                                                            |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 45 anos              | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509                                            | CUSTO BASE (R\$): 1.431,54 |
| VAGAS: 0                                                                                                                                                                     | PAVIMENTOS: 0                    |                                                                            |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 307.783,39                       | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0,00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                  |                                                                            |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 02:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 04:                                                              | 1,00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                             | ADICIONAL 06:                                                              | 1,00                       |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                  |                                                                            |                            |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                                                                             | VALOR VENDA (R\$): 900.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                 | Prado Lima Negócios              |                                                                            |                            |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                         | TELEFONE: (11)-26742222                                                    |                            |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                  |                                                                            |                            |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc:       | 0,00               | 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:               | 0,15               | FT ADICIONAL 06: 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft:         | 0,12               |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 2.008,87   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.547,93   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.2683           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALUANDO: 1.0006 |

## Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                         |                                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b>                                                                                                                                                        |                         |                                                                            |                   |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014                                                                                                                                    |                         | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019 |                   |
| SETOR: 057                                                                                                                                                                   | QUADRA: 204             | ÍNDICE DO LOCAL: 502.00                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                         |                                                                            |                   |
| ENDEREÇO: Rua Nhamunda                                                                                                                                                       |                         | NÚMERO: 245                                                                |                   |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO: Vila DaSa       | CIDADE: SAO PAULO - SP                                                     |                   |
| CEP:                                                                                                                                                                         | UF: SP                  |                                                                            |                   |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                         |                                                                            |                   |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                                                                                        |                         |                                                                            |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                         |                                                                            |                   |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                          |                         |                                                                            |                   |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                         |                                                                            |                   |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 250.00                  | TESTADA - (ct) m                                                           | 10.00             |
| PROF. EQUIV. (Pe):                                                                                                                                                           | 25.00                   |                                                                            |                   |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                  | FORMATO:                                                                   | Irregular         |
| ESQUINA:                                                                                                                                                                     | Não                     |                                                                            |                   |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                  | em acíve de 10% até 20% |                                                                            |                   |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                | seco                    |                                                                            |                   |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                         |                                                                            |                   |
| TPO DA EDIFICAÇÃO:                                                                                                                                                           | Casa                    | USO DA EDIFICAÇÃO:                                                         | Residencial       |
| ÁREA CONSTRUIDA:                                                                                                                                                             | 220.00                  | M²                                                                         |                   |
| PADRÃO CONSTR:                                                                                                                                                               | casa simples (+)        | CONSERVAÇÃO: e - reparos simples                                           |                   |
| COEF. PADRÃO:                                                                                                                                                                | 0.912                   | IDADE REAL:                                                                | 46 anos           |
| COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):                                                                                                                                                    | 0.498                   | CUSTO BASE (R\$): 1.431.54                                                 |                   |
| VAGAS:                                                                                                                                                                       | 0                       | PAVIMENTOS:                                                                |                   |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 143.037.64              | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                     | 0.00              |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                         |                                                                            |                   |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1.00                    | ADICIONAL 02:                                                              | 1.00              |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1.00                    | ADICIONAL 04:                                                              | 1.00              |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1.00                    | ADICIONAL 06:                                                              | 1.00              |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                         |                                                                            |                   |
| NATUREZA:                                                                                                                                                                    | Oferta                  | VALOR VENDA (R\$):                                                         | 600.000.00        |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$):                                                                                                                                                         | 0.00                    |                                                                            |                   |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                 | Casa Linda Imóveis      |                                                                            |                   |
| CONTATO:                                                                                                                                                                     | Corretor                | TELEFONE: (11)-26517000                                                    |                   |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                         |                                                                            |                   |

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/VARIAÇÃO     |          |
|------------------------|------|--------------------|------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Roc :      | 0,00 | FT ADICIONAL 01 :  | 0,00 | VALOR UNITÁRIO :     | 1.587,85 |
| TESTADA Ci :           | 0,00 | FT ADICIONAL 02 :  | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 1.912,17 |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 | FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 | VARIAÇÃO :           | 1.2043   |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 :  | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1.0007   |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 | FT ADICIONAL 05 :  | 0,00 |                      |          |
| ÁREA Ca :              | 0,15 | FT ADICIONAL 06 :  | 0,00 |                      |          |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,06 |                    |      |                      |          |

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2019

SETOR: 057

QUADRA: 204

ÍNDICE DO LOCAL: 502.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nhamunda

NÚMERO: 7

COMP.:

BAIRRO: Vila DaBia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250.00 TESTADA - (ct) m: 10.00 PROF. EQUIV. (Pe): 25.00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em alicé acima de 20%

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

90.00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0.912 IDADE REAL: 46 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.498 CUSTO BASE (R\$): 1.431.54

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

58.515.40

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\$): 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Atuação Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-27837555

## OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc:       | 0,00               | 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:               | 0,15               | FT ADICIONAL 06: 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft:         | 0,12               |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.493,94   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.891,84   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.2663           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0007 |

## Avaliações e Perícias de Engenharia

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila DaBia - Rua Nhamunda

DATA: 08/11/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 057

Quadra: 204

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

| Fr   | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | A Min  |
|------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 5,00 | 1,00 | 1,00 | 15,00 | 30,00 | 1,00 | 125,00 | 0,20 | 100,00 |

## FATORES

## FATOR ÍNDICE

|                                                  |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 502,00                   |
| <input type="checkbox"/> Testada                 | 5,00                     |
| <input type="checkbox"/> Profundidade            |                          |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área         |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | em alicive de 5% até 10% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco                     |

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

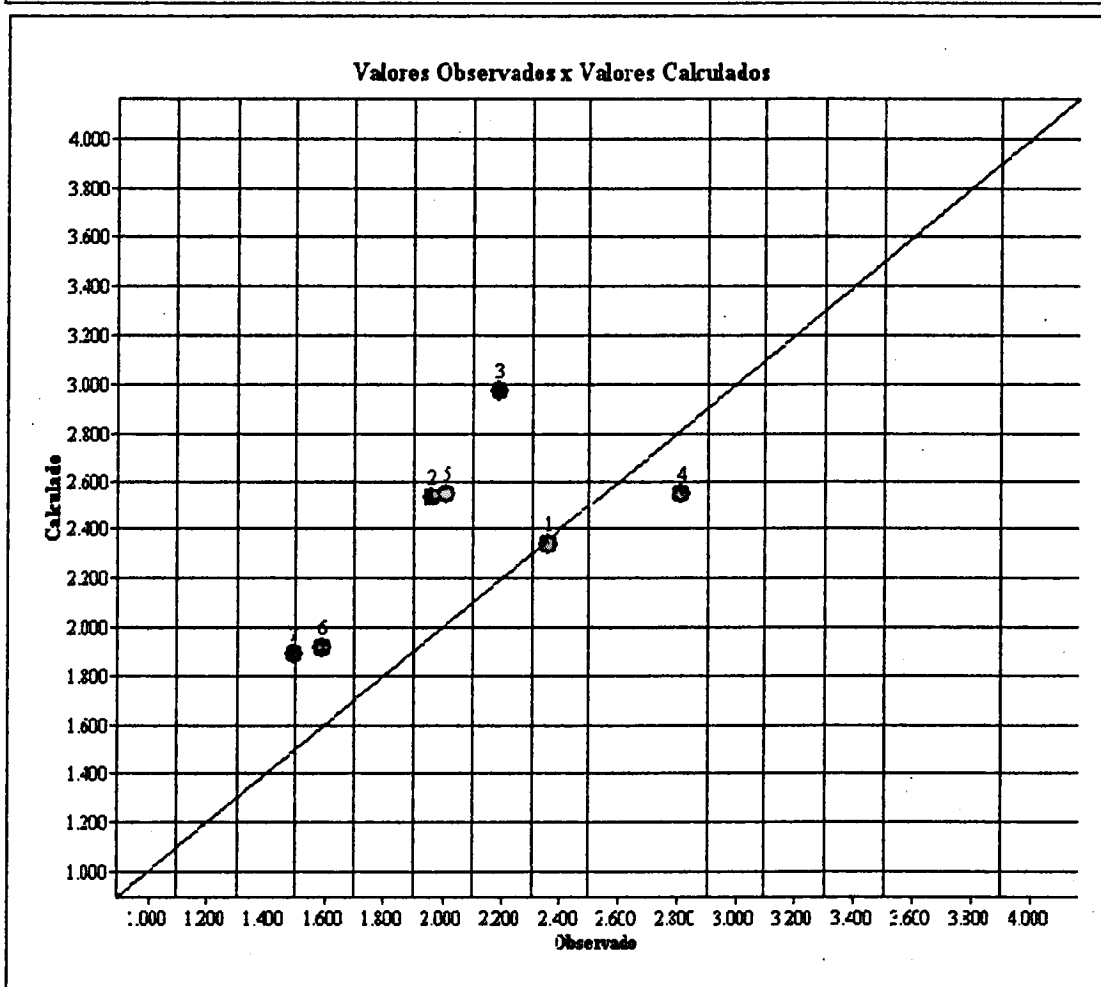
| Núm.                                  | Endereço                    | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Belchior dee Godói ,291 | 2.354,74       | 2.336,20       | 0,9921            | 1,0004            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua João Maria Camona ,88   | 1.961,62       | 2.537,77       | 1,2937            | 1,0007            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Nhamunda ,110           | 2.186,68       | 2.972,00       | 1,3591            | 1,0006            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Nhamunda ,16            | 2.809,69       | 2.552,18       | 0,9083            | 1,0003            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Nhamunda ,244           | 2.008,87       | 2.547,93       | 1,2683            | 1,0006            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Nhamunda ,245           | 1.587,85       | 1.912,17       | 1,2043            | 1,0007            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Nhamunda ,7             | 1.493,94       | 1.891,84       | 1,2663            | 1,0007            |

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 2.354,74  | 2.336,20  |
| 2    | 1.961,62  | 2.537,77  |
| 3    | 2.186,68  | 2.972,00  |
| 4    | 2.809,69  | 2.552,18  |
| 5    | 2.008,87  | 2.547,93  |
| 6    | 1.587,85  | 1.912,17  |
| 7    | 1.493,94  | 1.891,84  |

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Terreno

**Local :** Rua Nhamunda 324 Vila Dalla SAO PAULO - SP

Data: 08/11/2019

**Cliente : Eng. Waldir Modotti**

**Modalidade : Venda**

**Área m²: 125.00**



### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários : 2.057,63**

Desvio Padrão : 451,03

- 30% : 1.440,34

**+ 30%: 2.674.92**

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários : 2.392.87**

Desvio Padrão : 385,38

**- 30%: 1.675,01**

+ 30%: 3.110.73

**Coeficiente de Variação : 21,9200**

**Coeficiente de Variação : 16.1100**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

| Descrição |                                                         | GRAU III                                                              |                                     | GRAU II                                                               |                                     | GRAU I                                                              |                          | 11 |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| 1         | Carac. do imóvel avaliando                              | Completa quanto a todas variáveis analisadas                          | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                         | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigmática                                    | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 2         | Quantidade mínima de dados de mercado usados            | 12                                                                    | <input type="checkbox"/>            | 8                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                   | <input type="checkbox"/> | 2  |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                      | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 4         | Intervalo de ajuste de cada fator e p/e cenq de fatores | 0,80 a 1,25                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                           | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,00 "a                                                      | <input type="checkbox"/> | 3  |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** ☒ Nível 1

## FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 2.392,87

**TESTADA:** 0 0000

**FRENTE MULTIPLAS:** 0.0000

PROFUNDIDADE 0.0000

**FATOR ÁREA:** 0.0000

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

**INTERVALO MÍNIMO: 2.183.12**

**INTERVALO MÁXIMO: 2.602.62**

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO: III**

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

**INTERVALO MINIMO: 2.147.4]**

**INTERVALO MÁXIMO : 2.638,33**

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 125,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.392,87/m<sup>2</sup>;

Fp = 5,00 m;

Pe = 25,00 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 100,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 400,00 m<sup>2</sup>.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 2.392,87 / m^2 \times 125,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 299.108,75$$

(Duzentos e noventa e nove mil, cento e dezoito reais e setenta e cinco centavos)

Data Base: Novembro/2019

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$$Vu = 1,0564 \times R\$ 1.431,54/m^2 = R\$ 1.512,33/m^2;$$

Área Construída: 121,00 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 33 anos.

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

## Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 121,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.512,33/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 33 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

$K = 0,528.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 121,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.512,33/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,528 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 113.894,03}$$

(Cento e treze mil, oitocentos e noventa e quatro reais e três centavos)

Data Base: Novembro/2019

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 299.108,75 + R\$ 113.894,03$$

$$VI = R\$ 413.002,78$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 413.000,00}$$

(Quatrocentos e treze mil reais)

Data Base: Novembro/2019

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Nhamunda, nº 324, Vila Dalila, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 65.902, no Décimo Sexto CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A., em face de NELSON DELFINO E OUTROS, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0018831-79.2003.8.26.0006, é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 413.000,00**

**(Quatrocentos e treze mil reais)**

**Data Base: Novembro / 2.019**

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

### VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 63 (sessenta e três) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

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

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de novembro de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls. 782 830  
**36 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ANEXO I

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

08/11/2019

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - Processo nº 0018831-79.2003.8.26.0006

Comunicado de Vistoria - Processo nº 0018831-79.2003.8.26.0006

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: contato@ferreiraachagas.com

Data: quarta-feira, 23 de outubro de 2019 09:11 BRT

São Paulo, 23 de outubro de 2.019.

Prezado,

Dr. Ricardo Lopes Godoy

Tel.: (31) 3298-5600

E-mail: contato@ferreiraachagas.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0018831-79.2003.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível Do Foro Regional Penha De França - Comarca de São Paulo - SP.

Ação: Procedimento Comum

Partes: Banco do Brasil S/A x Nelson Delfino e outros

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 30 de outubro de 2019, às 16:00 hs., na Rua Nhamunda, 324, Vila Matilde, São Paulo- SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

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

1/2

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

fls. 784

832

Avaliações e Perícias de Engenharia

08/11/2019

Yahoo Mail - Comunicado de Vitória - Processo nº 0018631-79/20038.20.0006

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

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

2/2

## Avaliações e Perícias de Engenharia

08/11/2019

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - Processo nº 0018831-79.2003.8.26.0006

Comunicado de Vistoria - Processo nº 0018831-79.2003.8.26.0006

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: adv.araujooliveira@gmail.com

Data: quarta-feira, 23 de outubro de 2019 09:12 BRT

São Paulo, 23 de outubro de 2019.

Prezada,

Dra. Elayne Martins Araujo de Oliveira

Tel.: (13) 3304-7618

E-mail: adv.araujooliveira@gmail.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0018831-79.2003.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível Do Foro Regional Penha De França - Comarca de São Paulo - SP.

Ação: Procedimento Comum

Partes: Banco do Brasil S/A x Nelson Delfino e outros

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 30 de outubro de 2019, às 16:00 hs., na Rua Nhamunda, 324, Vila Maltide, São Paulo- SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

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

12

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos <sup>fls. 786</sup> 834  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

08/11/2019

Yahoo Mail - Comunicado de Vitória - Processo nº 0016831-79-2003.8.26.0008

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

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

22

## Avaliações e Perícias de Engenharia

08/11/2019

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - Processo nº 0018831-79.2003.8.26.0006

Comunicado de Vistoria - Processo nº 0018831-79.2003.8.26.0006

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: contato@ferreiraachagas.com.br

Data: quarta-feira, 23 de outubro de 2019 09:14 BRT

São Paulo, 23 de outubro de 2019.

Prezado,

Dr. Ricardo Lopes Godoy

Tel.: (31) 3298-5600

E-mail: contato@ferreiraachagas.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0018831-79.2003.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível Do Foro Regional Penha De França - Comarca de São Paulo - SP.

Ação: Procedimento Comum

Partes: Banco do Brasil S/A x Nelson Delfino e outros

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 30 de outubro de 2019, às 16:00 hs., na Rua Nhamunda, 324, Vila Maltide, São Paulo- SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

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

1/2

Walmir Pereira Modotti

36 anos  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

08/11/2019

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - Processo nº 0016831-79.2003.8.26.0008

\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\*

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

22