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

195

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 3a. VARA CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

AUTOS Nº 0004821-44.2008.8.26.0268 (594/08)

268 FICS.13-000374644-1 030613 1320 95

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE**, requerida por **ANNA GRETA QUADE**, em face de **HELGA VIKTORIA FISCHER E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1340, Potuverá, Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 67.640, do Primeiro CRI de Itapecerica da Serra.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapecerica da Serra, 27 de Maio de 2.013.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

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

196

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R$ 7.145.000,00

(Sete milhões, cento e quarenta e cinco mil reais)

Maio / 2.013



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1340, Potuverá, Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 67.640, do Primeiro CRI de Itapecerica da Serra.

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

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

197

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fl. 173, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE**, requerida por **ANNA GRETA QUADE**, em face de **HELGA VIKTORIA FISCHER E OUTRO**, em curso na 3a. **VARA CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP, AUTOS Nº 0004821-44.2008.8.26.0268 (594/08).**

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1340, Potuverá, Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 67.640, do Primeiro CRI de Itapecerica da Serra.

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

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

108

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1.340, Potuverá, Itapecerica da Serra - SP, o caseiro, Sr. Amauri, não permitiu a vistoria sem a autorização dos proprietários. Porém, ligou para o Dr. Carlos Blauth (Cel: (11) 9.9953-6303) que alegou ser o Patrono das Requeridas, e informou que não iria permitir a vistoria no imóvel, pois as Requeridas não haviam sido citadas nos Autos. A avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP, que atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2.

Como não foi permitida a vistoria interna no imóvel avaliando, utilizou-se como parâmetro para a presente avaliação o observado durante a diligência, o Laudo acostado às fls. 50/73, com registro fotográfico obtido pelo site da empresa Ré e através de sites de agências de turismo.

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

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

199
2

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Benedito Pereira de Borba, nº 1.340.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Itapecerica da Serra, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel.



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

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



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZONA RURURBANA 1 - (Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Potuverá).

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 233645464009700000-1

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

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

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

201
(3)

SISTEMA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA DA SERRA
ROL DE LANCAMENTOS DE IPTU E TAXAS - EXERCICIO - 2013
POR ORDEM DE INSCRICAO CADASTRAL

CONAM

Data: 10/04/2013

Seq: 0005038 Inscric.: 21364-54-64-0097-00-000 Inscric Anterior (DR): Pagina: 1

Prop: VIATORIA ADMIN DE BENS LTDA

Bairro: Rua: BENEDITO PEREIRA DE BORBA

Lote: CLEB Inscricao Ant.: 2 0 7 5 1 Loteamento: 01319

A/C: Fator Gleba: Quadra:

No.: 01310 Compl.: Compromis.: 0,0000

Bairro: SOTUVERA Rua.: ST BENEDITO PEREIRA DE BORBA

Areas -> Terr.: 28.150,00 Constr: 1.441,00 Testada: 38,00 Valor M2 Terreno: Cidade: ITAP. DA SER Est.: SP CEP: 06870-180 Ano Constr.: 1988

Atributos -> Cat.Propria.: 01 Cat.Uso: 06 Tipo Constr.: 11 Est Conserv.: 01 Estrutura: 04 Serv.Mun.: 16 Aliquota: 0,90

Venal Ter.: 58.622,37 Lanc.: Predial Territorial Col. Lixo Cons.Estr. Limpeza Cons. Vias Total

Venal Cons.: 719.176,77 Anual: 11.666,90 0,00 386,30 91,70 0,00 0,00 12.146,90

Venal Imov.: 777.799,14 Parcela: 1.166,69 0,00 38,93 9,17 0,00 0,00 1.214,69

Fontes: 0,00 Classificacao: Tipo de Cobranca: NORMAL Face de Quadra: 02 Fração Ideal 1,000000000

Vencimentos: UN-1 15/02/2013 UN-2 05/03/2013 UN-3 20/01/2013 1a. 20/03/2013 2a. 20/04/2013 3a. 20/05/2013 4a. 20/06/2013 5a. 20/07/2013
6a. 20/08/2013 7a. 20/09/2013 8a. 20/10/2013 9a. 20/11/2013 10a 20/12/2013

Quantidade de Parcelas: 10

QUADRO DE TOTALIZACAO

TITULOS	VALORES
IMPOSTOS	
PREDIAL	11.666,90
TERRITORIAL	0,00
SUBTOTAL	11.666,90
TAXAS	
COLETA DE LIXO	386,30
CONSERVACAO DE ESTRADA	91,70
LIMPEZA	0,00
CONSERVACAO DE VIAS	0,90
SUBTOTAL	480,00
TOTAL GERAL	12.146,90

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

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

202
37

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Leito Carroçável de Terra Batida;
- Energia Elétrica;
- Transporte Coletivo Próximo.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso rural, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por sítios e chácaras, de padrão construtivo "Econômico, Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, lojas de conveniência e borracharias, localizados ao longo da Rodovia Régis Bittencourt.

2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPA Potuverá ".

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

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

203

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

"Um terreno situado na Estrada Benedito Pereira de Borba, em zona urbana, no bairro de Potuverá, distrito, município e comarca de Itapecerica da Serra, com área de 28.149, 80 m², localizado á uma distancia de 3.130,00m2 da confluência com a Rodovia Regis Bittencourt com a Estrada Benedito Pereira Borba, e do lado direito e esquerdo desta, que assim se descreve: Inicia em um ponto situado na lateral esquerda da Estrada Benedito Pereira de Borba e na divisa com Rubin Dallmann, daí segue com rumo 84°35'40"NE numa distancia de 50,78 m, confrontando com Rubin Dallmann até o ponto 9, situado na margem esquerda do córrego, deflete a direita e segue o córrego acima, numa distancia de 56,50m, pelo curso d'água até o ponto 11, daí deflete a direita e segue com o rumo 48°09'30"SW e na distancia de 174,50 m, atravessando a Estrada Benedito Pereira de Borba, confrontando com João Xavier de Oliveira até o ponto 2, deflete levemente a esquerda com o rumo de 36°43'10"SW e na distancia de 49,74m, do ponto 2 da descrição geral, e confrontando com terras de Nelson Nappi e sua mulher Giselda Pugliesi Napoli, deflete a direita e segue em várias retas, passando por vários marcos de concreto com os seguintes rumos e distancias: NW 51°10'25" e 46,27m, NW 76°25'00" e 4,65 m; NW 19°10'12" e 9,20 m, NW 71°40'01" e 28,75m, NW 48°27'21" e 29,36m; NW 27°16'51" e 16,07m; NW 06°59'04" e 20,44m; NE

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

204

15°08'27" e 34,03 m; NE 27°42'e 22,05m; NE 46°20'31" e 31,61 m; NE 35°45'15" e 23,25m, NE 09°15'24" e 23,36m; até outro marco de concreto, junto as divisas de Waldemar Manfred e de Dionisio José Hoffmann e confrontando com a propriedade de Rolf Hitzler e sua mulher, daí deflete a direita e segue no sentido NE por uma cerca de divisa e numa extensão de 68,63m, até o ponto "C", confrontando com terras de Waldemar Manfred e de Dionisio José Holfmann, daí deflete a direita e segue com o rumo de 5°24'20"SE na distancia de 138,70m, até o ponto 3, confrontando nesse trecho com Noemi Oliveira Vaz e seu marido João Vaz, Benedita Maria de Oliveira, daí dia deflete a esquerda e segue com rumo 67°17'40"NE e na distancia de 112,73 m até a Estrada Benedito Pereira de Borba, confrontando com a Benedita Maria de Oliveira, deflete a esquerda e segue pela referida Estrada Benedito Pereira de Borba, em direção a BR-116, na distancia de 38,05m, até as dividas de Rubin Dallmann, junto a referida Estrada e onde teve inicio esta descrição".

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, matriculado sob nº 67.640.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um hotel com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 8.268,00 m².

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

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

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP:2011**, que atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, tem-se:

Item 8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

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

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

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

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

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

206
(3)

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.

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

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

207
3

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



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

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

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

208

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA RAMPA DE ACESSO AO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DO MURO DE FECHAMENTO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

21

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

212

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DAS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

213

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DAS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DAS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

215

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



VISTA DAS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

216

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DAS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

217

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DAS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

218
3

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DAS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

219

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



VISTA DAS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DA SALA DE REUNIÃO PARA HÓSPEDES DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

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



VISTA DE UM DOS DOMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

222

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

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



VISTA DE UM DOS DOMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

223

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

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



VISTA DE UM DOS DOMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

224

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

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



VISTA DE UM DOS DOMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

225

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

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



VISTA DE UM DOS DOMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

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



VISTA DE UM DOS DOMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

227

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

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



VISTA DE UM DOS DOMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

228

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

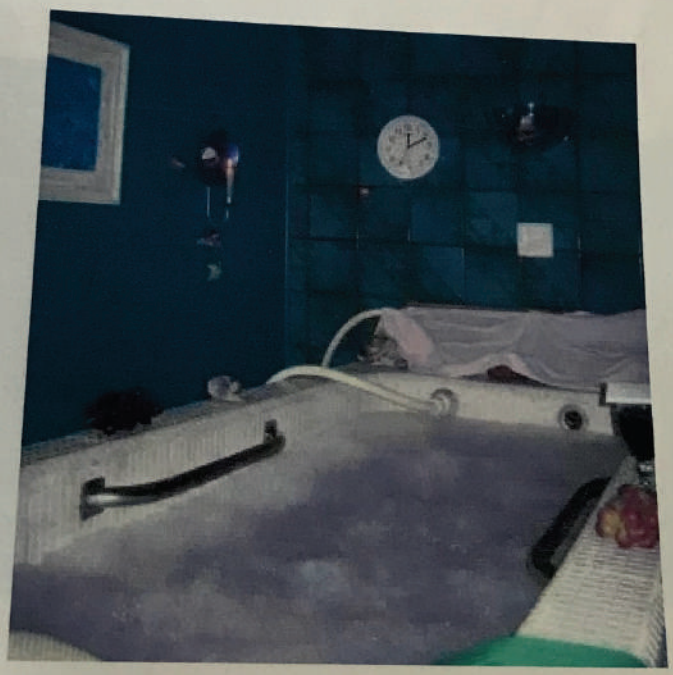
PISO: Mármore.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DA HIDROMASSAGEM DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

229

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



VISTA DA QUADRA DE TÊNIS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

FOTO 25



VISTA DA ÁREA COBERTA DA PISCINA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

FOTO 25



VISTA DE UMA DAS PISCINAS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

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

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

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

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

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

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

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

233

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

234
(3)

	ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações	
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"					
		Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}			C_e	C_a			
Grupo I: 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. 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: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		1,10		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 este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			1,10	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			1,05		2500	1.200- 4.000	

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

225

ZONA		Fatores de Ajustes								Características e Recomendações	
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas.	Observações gerais
		Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a	(m^2)	(m^2)	
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	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	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	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 Armazéns	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	

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

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

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

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

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

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

$CP = 1,0$, dentro dos limites: $Pmin \leq PE \leq Pmax$;

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

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

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

dentro dos limites: $Pmax \leq PE \leq 3,0 . Pmax$;

$CP = (Pmax/3,0. Pmax)+\{[1-(Pmax/3,0. Pmax)]. (Pmax/3,0. Pmax)^p\}$,

para: $PE > 3,0 . Pmax$

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

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

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".

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

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

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 até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10 %	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

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

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

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

Terreno seco 1,00

Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno..... 0,90

Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação 0,70

Terreno permanentemente alagado 0,60

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

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

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

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

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

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

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

3.2 - BENFEITORIAS:

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

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

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

A) Valores unitários:

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

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

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

2421

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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 * (1 - R), onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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 d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) 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; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,390	0987	0,365	0,310	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,379	0,376	0,355	0,300	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,368	0,365	0,344	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,357	0,354	0,333	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,345	0,342	0,321	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,333	0,330	0,309	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,320	0,317	0,297	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,307	0,304	0,284	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

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

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

207

3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método 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

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

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

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 imóveis na mesma região geo-econômica 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 obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

qmf = R$ 126,18/m²

OBS: O valor unitário, de R$ 126,18/m² (cento e vinte e seis reais e dezoito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAREERICA DA SERRA - SP- 2012 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2013
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Eduardo Roberto Dahaer NÚMERO : s/nº
COMP.: REF.: 4057 BAIRRO : Centro CIDADE : ITAREERICA DA SERRA - 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: 24.499,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 122,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 0,01 M²
PADRÃO CONSTR.: barraco rústico (-) CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e semivalor
COEF. PADRÃO: 0,043 IDADE REAL : 60 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,000 CUSTO BASE (R$): 1.028,86
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0
VALOR CALCULADO (R$) : 0,00 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 3.399.999,00
IMOBILIÁRIA : Decisão Moradia Imóveis
CONTATO : Sr. Lima TELEFONE : (11)3782-1688
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	124,50
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	116,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9321
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9976
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15				

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

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

250

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP- 2012
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2013
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Ferreira Guedes
COMP.: Ref.: 393 BAIRRO : Jardimitapecerica NÚMERO : s/nº
CEP : UF: SP CIDADE : ITAPECERICA DA SERRA - 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: 39.153,00 TESTADA - (cf) m 380,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 103,03
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 0,01 M²
PADRÃO CONSTR.: barraco rústico (-) CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e semvalor
COEF. PADRÃO: 0,043 IDADE REAL : 80 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,000 CUSTO BASE (R$): 1.028,86
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0
VALOR CALCULADO (R$) : 0,00 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 6.670.000,00
IMOBILIÁRIA : Aspecti Imóveis
CONTATO: Sr. Carlos TELEFONE : (11)2382-9005
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	157,92
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	135,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,11	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8610
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9978
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15				

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901

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

251

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP- 2012 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2013
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Ferreira Guedes
COMP.: REF.: TED006 BAIRRO : Fontuverá NÚMERO : s/nº
CEP : UF : SP CIDADE : ITAPECERICA DA SERRA - 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: 313.000,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 2.086,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : emaclive até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 0,01 M²
PADRÃO CONSTR.: barraco rústico (-) CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e semivalor
COEF. PADRÃO: 0,043 IDADE REAL : 80 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,000 CUSTO BASE (R$): 1.028,86
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0
VALOR CALCULADO (R$) : 0,00 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 31.300.000,00
IMOBILIÁRIA : Canaã Imóveis
CONTATO : Sr. João
OBSERVAÇÃO: TELEFONE : (11)5843-4100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	90,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	106,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1883
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11				

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

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

252

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP- 2012 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2013
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Joaquim Cardoso Filho
COMP.: REF.: 4094 NÚMERO : s/nº
BAIRRO : Jardim São Marcos
CEP : CIDADE : ITAPECERICA DA SERRA - SP
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: 500,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 0,01 MF
PADRÃO CONSTR.: barraco rústico (-) CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e semvalor
COEF. PADRÃO: 0,043 IDADE REAL : 80 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,000 CUSTO BASE (R$): 1.028,86
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0
VALOR CALCULADO (R$) : 0,00 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 100.000,00
IMOBILIÁRIA : Decisão Mbradia Inróveis
CONTATO : Sr. Lirra TELEFONE : (11)3782-1868
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	180,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	145,40
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8078
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9979
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15				

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

252

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP- 2012
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2013
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Regis Bittencourt - BR116
COMP.: NÚMERO : s/nº
BAIRRO : Fontuverá
CEP : CIDADE : ITAPECERICA DA SERRA - SP
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 : 5.000,00 TESTADA - (cf) m 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 83,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 0,01 MF
PADRÃO CONSTR.: barraco rústico (-) CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e semvalor
COEF. PADRÃO: 0,043 IDADE REAL : 60 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,000 CUSTO BASE (R$): 1.028,86
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0
VALOR CALCULADO (R$) : 0,00 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 1.200.000,00
IMOBILIÁRIA : Lavieri Imóveis
CONTATO : Sra. Sandra
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)3744-5500

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	216,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	171,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7955
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9981
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15				

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

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

254

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP- 2012 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2013
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Regis Bittencourt
COMP.: REF.: 4058 NÚMERO : s/nº
BAIRRO : Pontuverá CIDADE : ITAPECERICA DA SERRA - 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: 8.900,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 89,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : ematclive até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.000,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 0,520 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,887 CUSTO BASE (R$): 1.028,86
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0
VALOR CALCULADO (R$) : 367.549,95 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 2.200.000,00
IMOBILIÁRIA : Decisão Moradia Imóveis
CONTATO : Sr. Lima TELEFONE : (11)3782-1888
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	181,17
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	164,43
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9078
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9984
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,06				

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

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

252

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Itapecerica da Serra - Potuverá - Estrada Benedito Pereira de Bor **DATA:** 07/05/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL SERVIÇOS ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,05	20,00	60,00	0,50	600,00	1,00	250,00

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	0,00
☒ Testada	50,78
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive acima de 20%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Eduardo Roberto Dahser ,s/nº	124,90	116,42	0,9321	0,9978
☒ 2	Estrada Ferreira Guedes ,s/nº	157,92	135,98	0,8610	0,9978
☒ 3	Estrada Ferreira Guedes ,s/nº	90,00	106,95	1,1883	0,9988
☒ 4	Estrada Joaquim Cardoso Filho ,s/nº	180,00	145,40	0,8078	0,9979
☐ 5	Rodovia Regis Bittencourt - BR 116 ,s/nº	216,00	171,83	0,7955	0,9981
☐ 6	Rodovia Regis Bittencourt ,s/nº	181,17	164,43	0,9076	0,9984

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	124,90	126,25
2	157,92	126,32
3	90,00	125,99
4	180,00	126,37
5	216,00	126,38
6	181,17	126,27

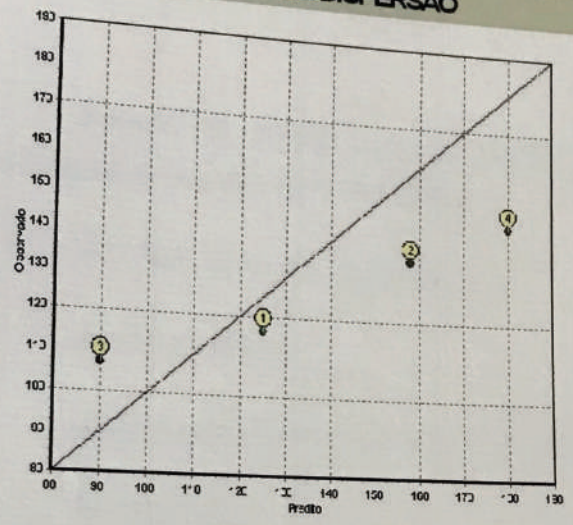
Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

256

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários:	138,21
Desvio Padrão:	39,31
-30%:	96,74
+30%:	179,67
Coeficiente de Variação:	28,4400

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários:	126,18
Desvio Padrão:	17,61
-30%:	88,33
+30%:	164,04
Coeficiente de Variação:	13,9600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo:	Terreno nú
Modalidade:	Venda
Data:	07/05/2013
Local:	Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1.340
Cliente:	Eng. Walmir Modotti
Área m²:	28.149,80
MÉDIA SANEADA (R$):	126,18

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada:	0,0987
Profundidade:	-0,3923
Frentes Multiplas:	0,0000
Fator Área:	0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO:	65,45
INTERVALO MÁXIMO:	129,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO:	111,76
INTERVALO MÁXIMO:	140,60

GRAU DE PRECISÃO

II

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

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

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 = 28.149,80 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R$ 126,18/m²;

Fp = 50,78 m;

Pe = 554,35 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 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

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

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

258

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT = R\$\ 126,18\ /m^2 \times 28.149,80\ m^2 \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 3,00)$$

VT = R$ 3.551.941,76

(Três milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e quarenta e um reais e setenta e seis centavos)

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

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

25

4.3.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO MURO:

Considerando-se que a construção segundo a Tabela de PINI, temos:

CÓD./SERVIÇO	UNID.	Material	M. Obra	Custo Unit.
02821.8.2.1- MURO divisório com bloco de concreto 14x19x39 cm, e=14 cm, altura 1,80 m, assentado sobre sapata corrida com argamassa mista de cimento, cal hidratada e areia sem peneirar traço 1:0,5:8;	m	R$ 160,38	R$ 361,23	R$ 521,61

Extensão do Muro:..... 1.000 m

Valor da construção do Muro:.....R$ 521.610,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DO MURO:

VBQ = R$ 521.610,00

(Quinhentos e vinte e um mil e seiscentos e dez reais)

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

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

4.4.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO ESTACIONAMENTO:

Considerando-se que a construção segundo a Tabela de PINI, temos:

CÓD./SERVIÇO	UNID.	Material	M. Obra	Custo Unit.
02752.8.3.1 - PAVIMENTAÇÃO INTERTRAVADA de blocos de concreto sobre coxim de areia	m²	R$ 36,44	R$ 23,86	R$ 60,30

Área da do Piso:..... 3.500 m²

Valor da construção do Piso:.....R$ 211.050,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DO ESTACIONAMENTO:

VBE = R$ 211.050,00

(Duzentos e onze mil e cinquenta reais)

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

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

4.5.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DAS ÁREAS COMUNS PARA FUNCIONÁRIOS:

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: 0,9542 x R8-N;

Vu = 0,9542 x R$ 1.028,86/m² = R$ 981,71/m²;

Área Construída: 302,00 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o *obsoletismo* e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - *Edificações Valores de Venda - 2002*, temos:

$$VB_3 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_3 = Valor da benfeitoria;

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

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

A = área construída = 302,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 981,71/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 26 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,678.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_3 = 302{,}00\ m^2 \times R\$\ 981{,}71/m^2 \times (0{,}20 + 0{,}678 \times (1 - 0{,}20))$$

VB_3 = R$ 220.103,86

(Duzentos e vinte mil, cento e três reais e oitenta e seis centavos)

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

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

263

4.3.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO REFEITÓRIO:

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

Valor Unitário Adotado: 1,2544 x R8-N;

Vu = 1,2544 x R$ 1.028,86/m² = R$ 1.290,61/m²;

Área Construída: 15,00 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB_4 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_4 = Valor da benfeitoria;

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

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

A = área construída = 15,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.290,61/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 26 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Regular;

K = 0,719.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_4 = 15{,}00\ m^2 \times R\$\ 1.290{,}61/m^2 \times (0{,}20 + 0{,}719 \times (1 - 0{,}20))$$

VB_4 = R$ 15.007,20

(Quinze mil, sete reais e vinte centavos)

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

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

4.6.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO HOTEL:

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

Valor Unitário Adotado: 1,7808 x R8-N;

Vu = 1,7808 x R$ 1028,86/m² = R$ 1.832,24/m²;

Área Construída: 1.550,00 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB_5 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_5 = Valor da benfeitoria;

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

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

266

A = área construída = 1.550,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.832,24/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 26 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Regular;

K = 0,719.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_5 = 1.550,00\ m^2 \times R\$\ 1.832,24/m^2 \times (0,20 + 0,719 \times (1 - 0,20))$$

VB_5 = R$ 2.201.547,83

(Dois milhões, duzentos e um mil, quinhentos e quarenta e sete reais e oitenta e três centavos)

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

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

367

4.7.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA QUADRA DE TÊNIS:

Considerando-se que a construção segundo a Tabela de PINI, temos:

CÓD./SERVIÇO	UNID.	Material	M. Obra	Custo Unit.
02790.8.1.1- QUADRA de esportes, execução, dimensões 18 x 36 m;	m	R$ 30.667,27	R$ 46.727,44	R$ 77.394,71
02822.8.1.4-ALAMBRADO para quadra esportiva, com tela de arame galvanizado ou PVC, fixado em quadros de tubos de aço galvanizado, altura 4 m;	m	R$ 103,19	R$ 32,64	R$ 135,83

Valor da construção da Quadra:.....R$ 77.394,71

Extensão do Alambrado..... 72,00 m

Valor da Construção do Alambrado.....R$ 9.779,76

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DA QUADRA:

VBQ = R$ 87.174,47

(Oitenta e sete mil, cento e setenta e quatro reais e quarenta e sete centavos)

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

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

4.8.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA PISCINA

	EMPRESA	MODELO	MEDIDAS	ORÇAMENTO
P1	Aquanew www.aquanewpiscinas.com.br Flavio Ferreira (11) 5543-4021	Modelo 8	3,70 x 10,50 x 1,20/1,70	R$ 20.800,00
P2	Família Lazer Comercia e Equip. Para Piscinas Ltda. sergio@familialazer.com.br (11) 4509-9003	SANSUY SODRAMAR	10.00 X 4.00 X 1.30 X 1.80	R$ 26.500,00
P3	Sólazer Piscinas www.solazerpiscinas.com.br/ (11) 4412-9388	LD - 1001	10.12 x 4.52 x 1.50 x 1,80	R$ 23.600,00

P.....Orçamento fornecido por empresa

MVP..... Média de Valores da Piscina

MVP = (P1 + P2 + P3)/3

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

MVP = 23.633,33

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

Ou seja, valor das benfeitorias das 2 (duas) piscinas é de:

VBP = 47.266,66

(Quarenta e sete mil, duzentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos)

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

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

369

4.9.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA COBERTURA DA PISCINA

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

Valor Unitário Adotado: 0,3866 x R8-N;

Vu = 0,3866 x R$ 1028,86/m² = R$ 397,76/m²;

Área Construída: 12,00 m²;

Idade Estimada: 21 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

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

onde:

VBC = Valor da benfeitoria;

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

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

4.10.- AVALIAÇÃO DA ÁREA PLANTADA:

CÓD./SERVIÇO	UNID.	Material	M. Obra	Custo Unit.
02920.8.2.2- PLANTIO DE GRAMA São Carlos em placas de 40 x 40 cm;	m^2	R$ 5,80	R$ 2,86	R$ 8,66
02930.8.3.9 - PLANTIO DE ÁRVORE	Uni.	R$ 42,14	R$ 28,65	R$ 70,79

Área de plantio do Gramado:..... 8.500,00 m²

Valor total do plantio do Gramado:..... R$ 73.610,00

Quantidade de Árvores plantadas..... 3.000

Valor do plantio das Árvores..... R$ 212.370,00

VALOR TOTAL DA ÁREA PLANTADA:

VAP = R$ 285.980,00

(Duzentos e oitenta e cinco mil, novecentos e oitenta reais)

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

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

271

A = área construída = 12,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 397,76/m²;

R = valor residual = 0,10;

X = Idade estimada = 21 anos;

Ie = Vida Referencial = 30 anos;

Estado de conservação = Regular;

K = 0,371.

Substituindo e calculando, vem:

$$VBC = 12{,}00\ m^2 \times R\$\ 397{,}76/m^2 \times (0{,}10 + 0{,}371 \times (1 - 0{,}10))$$

VBC = R$ 2.071,06

(Dois mil, setenta e um reais e seis centavos)

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

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

212

4.11.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

	LOCAL	VALOR DAS BENFEITORIAS:
VT	Terreno:	R$ 3.551.941,76
VB_1	Muro de Fechamento:	R$ 521.610,00
VB_2	Estacionamento:	R$ 211.050,00
VB_3	Áreas comuns para funcionários:	R$ 220.103,86
VB_4	Refeitório:	R$ 15.007,20
VB_5	Hotel:	R$ 2.201.547,83
VBQ	Quadra de Tênis:	R$ 87.174,74
VBP	2 (duas) Piscinas:	R$ 47.266,66
VBC	Cobertura das Piscinas:	R$ 2.071,06
VAP	Área Plantada:	R$ 285.980,00
	VALOR TOTAL:	R$ 7.143.753,11

Ou, em números redondos:

VI = R$ 7.145.000,00

(Sete milhões, cento e quarenta e cinco mil reais)

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

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

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1340, Potuverá, Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 67.640, do Primeiro CRI de Itapecerica da Serra,** objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE,** requerida por **ANNA GRETA QUADE,** em face de **HELGA VIKTORIA FISCHER E OUTRO,** em curso na **3a. VARA CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP, AUTOS Nº 0004821-44.2008.8.26.0268 (594/08),** é de:

VALOR DO IMÓVEL

R$ 7.145.000,00

(Sete milhões, cento e quarenta e cinco mil reais)

Maio / 2.013

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

214

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 80 (oitenta) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: *"curriculum vitae"*, carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapecerica da Serra, 27 de Maio de 2.013.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
E-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1985

871

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 3ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP.

AUTOS Nº 0004821-44.2008.8.26.0268 (594/08)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE**, requerida por **ANNA GRETA QUADE**, em face de **HELGA VIKTORIA FISCHER E OUTRO**, em atenção à R. determinação de fl. 863 vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar o seguinte:

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapecerica da Serra, 23 de Novembro de 2.020.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

268 FLS.20.00016331-5 271120 1319 548

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

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

36 anos
Desde 1983

870

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou o Laudo de Reavaliação, fls. 665/693, para o imóvel localizado na **Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1.340, Potuverá, Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 67.640, do Primeiro CRI de Itapecerica da Serra,** de R$ 8.414.000,00 (Oito milhões, quatrocentos e quatorze mil reais) - Data Base: Setembro/2018.

O Patrono da Requerente, às fls. 862, requer a juntada de cálculos atualizados.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 863, determinando que seja o Laudo de fls. 665/693 atualizado, o que será feito a seguir:

VALOR ATUAL DO IMÓVEL

R$ 12.179.000,00

(Doze milhões, cento e setenta e nove mil reais)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

873

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - ESCLARECIMENTO

COMENTÁRIOS DO PERITO:

Conforme solicitado pelo Patrono da Requerente na petição de fls. 862, o signatário apresenta a atualização dos cálculos avaliatórios presentes no Laudo de Reavaliação de fls. 665/693.

- CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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 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 obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

qmf = R$ 285,17/m² - Data Base: Novembro/2020

OBS: O valor unitário, de R$ 285,17/m² (duzentos e oitenta e cinco reais e dezessete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

874

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 18/11/2020
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Regis Bittencourt **NÚMERO :** s/nº
COMP.: Ref.: 1553 **BAIRRO :** Jardim Bafista **CIDADE :** ITAPECERICA DA SERRA - 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: 36.109,00 **TESTADA - (cf) m** 100,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 361,09
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 6.100.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sra. Ana Claudia **TELEFONE :** (11)-34417749
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	152,04
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	229,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5078
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0014
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,21				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1985

875

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 16/11/2020

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Regis Bittencourt **NÚMERO :** s/nº

COMP.: Ref.: BEC255 **BAIRRO :** Jardim Batista **CIDADE :** ITAPECERICA DA SERRA - 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:	21.369,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	213,69
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 7.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Becker Galpões

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-34417749

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	294,82
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	337,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1436
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

876

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO **DATA DA PESQUISA :** 18/11/2020
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Regis Bittencourt **NÚMERO :** s/nº
COMP.: Ref.: 654 **BAIRRO :** Jardim Batista **CIDADE :** ITAPECERICA DA SERRA - 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: 78.000,00 **TESTADA - (cf) m** 100,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 780,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caido para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 16.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Juan **TELEFONE :** (11)-940154640
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	184,62
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	278,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5078
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0012
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,21				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1988

877

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 18/11/2020
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guarani **NÚMERO :** s/nº
COMP.: Ref.: TE0002 **BAIRRO :** Jardim Batista **CIDADE :** ITAPECERICA DA SERRA - 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: 22.750,00 **TESTADA - (cf) m** 100,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 227,50
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 6.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Zona Sul Flats
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-955909907
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	237,36
TESTADA Ct :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	293,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2380
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,06				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

878

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPECERICA DA SERRA - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 18/11/2020

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Virgilio Busnello **NÚMERO :** s/nº

COMP.: Ref.: 1c23e5 **BAIRRO :** Jardim Batista **CIDADE :** ITAPECERICA DA SERRA - 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:	86.000,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	860,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 24.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sr. André **TELEFONE :** (11)-994082089

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	251,16
TESTADA Cf :	-0,10	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	287,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1436
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

879

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Potuverá - Estrada Benedito Pereira de Borba **DATA:** 18/11/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:
Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL SERVIÇOS ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,05	20,00	60,00	0,50	600,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	50,78
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive acima de 20%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rodovia Regis Bittencourt ,s/nº	152,04	229,25	1,5078	1,0014
☒ 2	Rodovia Regis Bittencourt ,s/nº	294,82	337,14	1,1436	0,9995
☒ 3	Rodovia Regis Bittencourt ,s/nº	184,62	278,37	1,5078	1,0012
☒ 4	Rua Guarani ,s/nº	237,36	293,85	1,2380	0,9998
☒ 5	Rua Virgilio Busnello ,s/nº	251,16	287,22	1,1436	0,9994

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

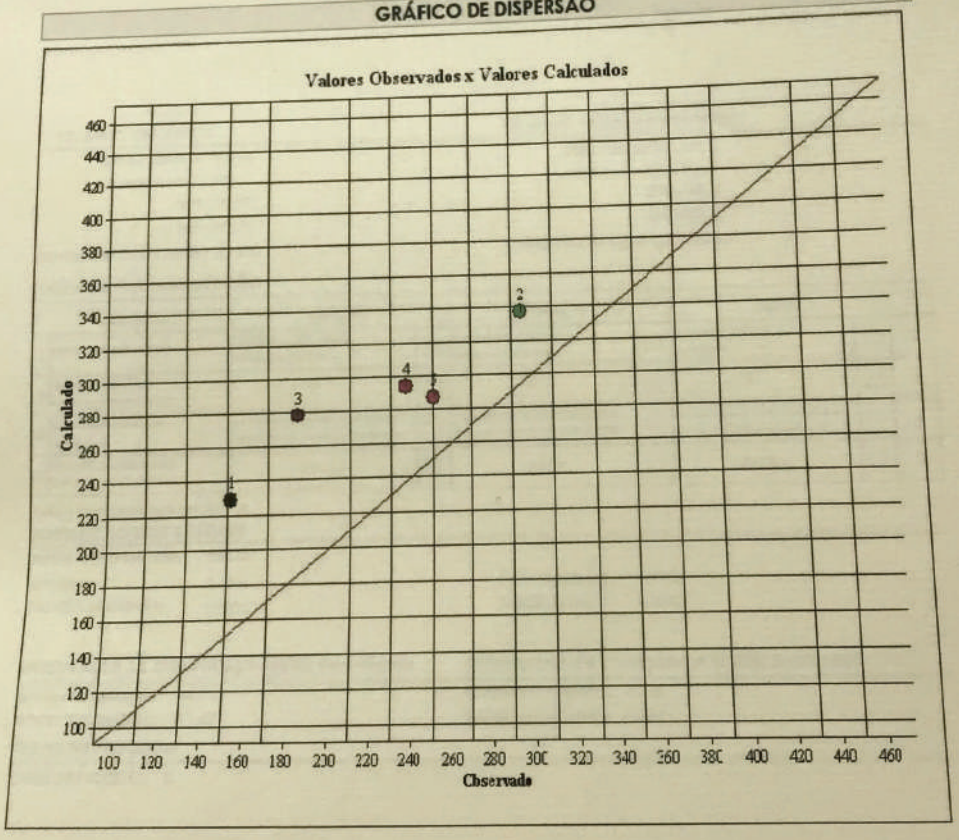
36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	152,04	229,25
2	294,82	337,14
3	184,62	278,37
4	237,36	293,85
5	251,16	287,22

GRÁFICO DE DISPERSÃO



R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

881

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

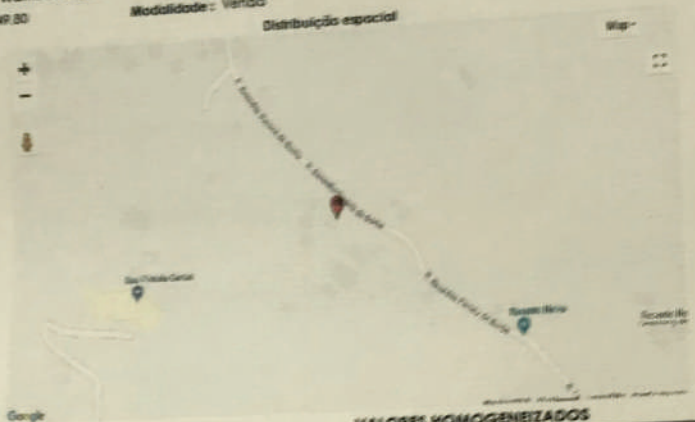
DADOS DO AVALIANDO — Data: 18/11/2020

Tipo: Terreno — Local: Estrada Benedito Pereira de Sorba 1340 Fatuvera ITAPECERICA DA

Cliente: Eng. Walmir Modotti

Área m²: 28.149,80 — Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 224,00
Desvio Padrão: 56,26
- 30%: 156,80
+ 30%: 291,20
Coeficiente de Variação: 25,1200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 285,17
Desvio Padrão: 38,58
- 30%: 199,62
+ 30%: 370,72
Coeficiente de Variação: 13,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa p/ os fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,85 a 1,15	☐	0,90 a 1,10	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 285,17
TESTADA: 0,1000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE: -0,3900
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MINIMO: 258,72
INTERVALO MÁXIMO: 311,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MINIMO: 182,00
INTERVALO MÁXIMO: 358,99

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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 = 28.149,80 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R$ 285,17/m²;

Fp = 50,78 m;

Pe = 554,35 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 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT = R\$\ 285,17\ /m^2 \times 28.149,80\ m^2 \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 3,00)$$

VT = R$ 8.027.478,47

(Oito milhões, vinte e sete mil, quatrocentos e setenta e oito reais e quarenta e sete centavos)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

884

Avaliações e Perícias de Engenharia

- **AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO MURO:**

Considerando-se que a construção segundo a Tabela de PINI, temos:

CÓD./SERVIÇO	UNID.	Material	M. Obra	Custo Unit.
30.145.000120.SER - MURO divisório com bloco de concreto 14x19x39 cm, # 14 cm, altura 1,80 m, sobre sapata corrida.	m	R$ 268,04	R$ 474,52	R$ 742,56

Extensão do Muro:..... 1.000,00 m

Valor da construção do Muro:.....R$ 742.560,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DO MURO:

VB_1 = R$ 742.560,00

(Setecentos e quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta reais)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO ESTACIONAMENTO:

Considerando-se que a construção segundo a Tabela de PINI, temos:

CÓD./SERVIÇO	UNID.	Material	M. Obra	Custo Unit.
30.005.000028.SER - PAVIMENTAÇÃO INTERTRAVADA de blocos de concreto e = 8 cm sobre coxim de areia	m²	R$ 46,72	R$ 13,10	R$ 59,82

Área da do Piso:..... 3.500,00 m²

Valor da construção do Piso:.....R$ 209.370,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DO ESTACIONAMENTO:

VB_2 = R$ 209.370,00

(Duzentos e nove mil, trezentos e setenta reais)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1988

886

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DAS ÁREAS COMUNS PARA FUNCIONÁRIOS

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: 0,9547 x R8-N;

Vu = 0,9547 x R$ 1.517,65/m² = R$ 1.448,90/m²;

Área Construída: 302,00 m²;

Idade Estimada: 38 anos.

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

$VB_3 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:

VB_3 = Valor da benfeitoria;

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 302,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.448,90/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 38 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,478.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_3 = 302{,}00\ m^2 \times R\$\ 1.448{,}90/m^2 \times (0{,}20 + 0{,}478 \times (1 - 0{,}20))$$

VB_3 = R$ 254.839,49

(Duzentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e trinta e nove reais e quarenta e nove centavos)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

888

Avaliações e Perícias de Engenharia

- **AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO REFEITÓRIO**

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

Valor Unitário Adotado: 1,2569 x R8-N;

Vu = 1,2569 x R$ 1.517,65/m² = R$ 1.907,53/m²;

Área Construída: 15,00 m²;

Idade Estimada: 38 anos.

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

$VB_4 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:

VB_4 = Valor da benfeitoria;

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

889

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 15,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.907,53/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 38 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos *simples;*

K = 0,495.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_4 = 15{,}00\ m^2 \times R\$\ 1.907{,}53/m^2 \times (0{,}20 + 0{,}495 \times (1 - 0{,}20))$$

VB_4 = R$ 17.053,32

(Dezessete mil, cinquenta e três reais e trinta e dois centavos)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

890

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO HOTEL

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

Valor Unitário Adotado: 1,7852 x R8-N;

Vu = 1,7852 x R$ 1.517,65/m² = R$ 2.709,31/m²;

Área Construída: 1.550,00 m²;

Idade Estimada: 38 anos.

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

$VB_5 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:

VB_5 = Valor da benfeitoria;

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1988

891

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 1.550,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 2.709,31/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 38 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,495.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_5 = 1.550{,}00\ m^2 \times R\$\ 2.709{,}31/m^2 \times (0{,}20 + 0{,}495 \times (1 - 0{,}20))$$

VB_5 = R$ 2.502.860,58

(Dois milhões, quinhentos e dois mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e oito centavos)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

892

Avaliações e Perícias de Engenharia

- **AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA QUADRA DE TÊNIS:**

Considerando-se que a construção segundo a Tabela de PINI, temos:

CÓD./SERVIÇO	UNID.	Material	M. Obra	Custo Unit.
30.148.000250.SER - QUADRA poliesportiva, execução, dimensões 20 x 30 m.	m	R$ 48.457,12	R$ 20.691,90	R$ 69.149,02
30.003.000003.SER - ALAMBRADO para quadra esportiva, com tela de arame galvanizado, fixada em quadros de tubos de aço galvanizado, altura 1 m.	m	R$ 156,48	R$ 31,13	R$ 187,61

Valor da construção da Quadra:.....R$ 69.149,02

Extensão do Alambrado..... 72,00 m

Valor da Construção do Alambrado.....R$ 13.507,92

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DA QUADRA:

VBQ = R$ 82.656,94

(Oitenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e noventa e quatro centavos)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

893

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA PISCINA

	EMPRESA	MODELO	MEDIDAS	ORÇAMENTO
P1	Aquanew www.aquanewpiscinas.com.br Flavio Ferreira (11) 5543-4021	Modelo Ouro 8	3,70 x 10,50 x 1,20/1,70	R$ 32.200,00
P2	Família Lazer Comercia e Equip. Para Piscinas Ltda. sergio@familialazer.com.br (11) 4509-9003	SANSUY SODRAMAR	10,00 X 4,00 X 1,30 X 1,80	R$ 34.000,00
P3	Sólazer Piscinas www.solazerpiscinas.com.br (11) 4412-9388	LD - 1001	10,12 x 4,52 x 1,50 x 1,80	R$ 31.000,00

P.....Orçamento fornecido por empresa

MVP..... Média de Valores da Piscina

MVP = (P1 + P2 + P3)/3

MVP = (R$ 32.200,00 + R$ 34.000,00 + R$ 31.000,00) / 3

MVP = 32.400,00

(Trinta e dois mil e quatrocentos reais)

Ou seja, valor das benfeitorias das 2 (duas) piscinas é de:

VBP = 64.800,00

(Sessenta e quatro mil e oitocentos reais)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

894

Avaliações e Perícias de Engenharia

- **AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA COBERTURA DA PISCINA**

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

Valor Unitário Adotado: 0,3876 x R8-N;

Vu = 0,3876 x R$ 1.517,65/m² = R$ 588,24/m²;

Área Construída: 12,00 m²;

Idade Estimada: 28 anos.

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

VBC = A x Vu x (R + K x (1 - R));

onde:

VBC = Valor da benfeitoria;

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

895

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 12,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 588,24/m²;

R = valor residual = 0,10;

X = Idade estimada = 28 anos;

Ie = Vida Referencial = 30 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,142.

Substituindo e calculando, vem:

$$VBC = 12{,}00\ m^2 \times R\$\ 588{,}24/m^2 \times (0{,}10 + 0{,}142 \times (1 - 0{,}10))$$

VBC = R$ 1.608,01

(Hum mil, Seiscentos e oito reais e um centavo)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

896

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DA ÁREA PLANTADA:

CÓD./SERVIÇO	UNID.	Material	M. Obra	Custo Unit.
30.004.000007.SER - GRAMA São Carlos em placas de 40 x 40 cm;	m²	R$ 5,79	R$ 2,46	R$ 8,25
30.004.000026.SER - ÁRVORE FRUTÍFERA com altura 0,5 a 1 m; em cava de 80 x 80 x 80 cm.	Uni.	R$ 43,06	R$ 25,33	R$ 68,39

Área de plantio do Gramado:..... 8.500,00 m²

Valor total do plantio do Gramado:..... R$ 70.125,00

Quantidade de Árvores plantadas..... 3.000,00

Valor do plantio das Árvores..... R$ 205.170,00

VALOR TOTAL DA ÁREA PLANTADA:

VAP = R$ 275.295,00

(Duzentos e setenta e cinco mil, duzentos e noventa e cinco reais)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

897

Avaliações e Perícias de Engenharia

- **VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

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

	LOCAL	VALOR DAS BENFEITORIAS:	
VT	Terreno:	R$	8.027.478,47
VB_1	Muro de Fechamento:	R$	742.560,00
VB_2	Estacionamento:	R$	209.370,00
VB_3	Áreas comuns para funcionários:	R$	254.839,48
VB_4	Refeitório:	R$	17.053,32
VB_5	Hotel:	R$	2.502.860,58
VBQ	Quadra de Tênis:	R$	82.656,94
VBP	2 (duas) Piscinas:	R$	64.800,00
VBC	Cobertura das Piscinas:	R$	1.608,01
VAP	Área Plantada:	R$	275.295,00
	VALOR TOTAL:	**R$**	**12.178.521,80**

Ou, em números redondos:

VI = R$ 12.179.000,00

(Doze milhões, cento e setenta e nove mil reais)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

898

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Reavaliação, o valor atualizado do imóvel, localizado na **Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1340, Potuverá, Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 67.640, do Primeiro CRI de Itapecerica da Serra**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE**, requerida por **ANNA GRETA QUADE**, em face de **HELGA VIKTORIA FISCHER E OUTRO**, em curso na **3a. VARA CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP, AUTOS Nº 0004821-44.2008.8.26.0268 (594/08)**, é de:

VALOR DO IMÓVEL:

R$ 12.179.000,00

(Doze milhões, cento e setenta e nove mil reais)

Data Base: Novembro / 2.020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1985

899-A

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

IV - ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimento de 29 (vinte e nove) folhas, assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapecerica da Serra, 23 de Novembro de 2.020.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D

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

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

Prazo 22)
(594/08)

35 anos
Desde 1983

941

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 3a. VARA CÍVEL - COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

AUTOS Nº 0004821-44.2008.8.26.0268 (594/08)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE**, requerida por **ANNA GRETA QUADE**, em face de **HELGA VIKTORIA FISCHER E OUTRO**, atendendo à Respeitável determinação de **fls. 930** dos autos vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapecerica da Serra, 01 de Julho de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

268 FICS.22.00005683-7 120722 1331 978

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

II. DA DETERMINAÇÃO DO MM. JUÍZO DE DIREITO:

De acordo com fls. 930 dos autos, determinou o MM. Juízo de Direito:

> "Intime-se o Sr. Perito para manifestação sobre a petição de fls. 905/911."

Neste passo, o signatário seguiu estritamente a determinação do Douto Julgador, analisando as manifestações da Requerida.

III. ANÁLISE DAS MANIFESTAÇÕES APRESENTADAS PELA REQUERIDA (FLS. 905/911 DOS AUTOS)

Às fls. 905/911, a Requerida apresentou manifestações acerca dos trabalhos periciais.

Os principais pontos foram reproduzidos e respondidos conforme segue:

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

37 anos
Desde 1983

943

Avaliações e Perícias de Engenharia

1. Da avaliação do imóvel.
[...]

Dessa forma, considerando que o imóvel avaliado possui 28.149,80 m2s de area util, teriamos uma avaliaçao do imovel penhorado em **R$ 1.850.004,86**, sem considerarmos as benfeitorias x **R$ 8.027.478,47** apresentado pelo perito – fls. 883.

7- Assim, requer se digne V.Exa. determinar o retorno dos autos ao Sr. Perito para que seja refeita a avaliação considerando as informações ora prestadas.

[...]
(GRIFO NOSSO)

ANÁLISE DO PERITO: O Patrono do Requerido comete um equívoco ao discordar do valor de venda apresentado no Laudo de Reavaliação de fls. 869/899.

Para determinar o valor unitário do m² de venda, foi empregado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, no ano de 2.002.

O valor de venda do imóvel avaliando foi calculado conforme preconiza a Norma de Avaliação, e apresenta o correto valor unitário médio de venda por unidade de área do imóvel avaliando, porém, devido a necessidade de realização de liquidação imediata, serão apresentados a seguir os cálculos de venda força.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

O valor de liquidação forçada preconizado no item 3.5 da norma do IBAPE, refere-se ao valor do imóvel para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e utilizado para garantias bancárias.

A ABNT define liquidação forçada, como sendo a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória e/ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

Admitindo-se, portanto, que a liquidação forçada de um imóvel corresponde a sua rápida e imediata alienação, deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e perda dos juros e correção monetária, no período de absorção pelo mercado imobiliário.

Considerando o tempo de absorção pelo mercado estimado em 24 meses por se tratar de planta fabril de específica aplicação e baixa liquidez devido à grande monta necessária para liquidação, e computando-se a taxa de juros da SELIC de 11,75% ao ano (Segundo reunião do COPOM realizada em 02/03/20110), o valor de liquidação forçada, valor presente, seria obtido através da seguinte expressão:

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

$D = [(1 + \text{Taxa média anual})^T] - 1$

$VP = (1 - D) \times VI$

sendo:

VI = VALOR DE MERCADO

VP = VALOR PRESENTE DE VENDA FORÇADA

D = DESCONTO APLICADO DE ACORDO COM A TAXA SELIC

Taxa média: 13,25% ao ano (29/06/2022) - Taxa Selic

T = 24 meses = 2 anos

$D = [(1 + 0,1325)^2] - 1$

$D = 0,2826$

$VP = (1 - D) \times VI$

$VP = (1 - 0,2826) \times R\$\ 12.179.000,00$

$VP = 0,7174 \times R\$\ 12.179.000,00$

$VP = R\$\ 8.737.214,60$

Ou, em números redondos:

VP = R$ 8.737.000,00

(Oito milhões, setecentos e trinta e sete mil reais)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

37 anos
Desde 1983

946

Avaliações e Perícias de Engenharia

Cabe ressalvar que, havendo a necessidade de realizar uma segunda praça, o valor de venda do imóvel avaliando sofrerá uma redução de até 50%, seguindo os critérios do Juízo, podendo chegar ao valor de R$ 6.090.000,00 (Seis milhões e noventa mil reais) – Data Base: Novembro/2020.

Conforme demonstrado, os cálculos avaliatórios estão de acordo com o recomendado pela norma de avaliação, não havendo assim o que ser corrigido. Quanto ao valor de venda atual do imóvel, porém, conforme solicitado pelo Patrono da Requerida, o valor de liquidação forçada é de R$ 8.737.000,00 (Oito milhões, setecentos e trinta e sete mil reais) - Data Base: Novembro/2020.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

37 anos
Desde 1983

947

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CONCLUSÃO

O signatário ratifica o valor da avaliação do imóvel, localizado na **Estrada Benedito Pereira de Borba, nº 1.340, Potuverá, Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 67.640, do Primeiro CRI de Itapecerica da Serra**, de:

VALOR ATUAL DO IMÓVEL

R$ 12.179.000,00

(Doze milhões, cento e setenta e nove mil reais)

Data Base: Novembro/2020

VALOR DE VENDA FORÇADA DO IMÓVEL

R$ 8.737.000,00

(Oito milhões, setecentos e trinta e sete mil reais)

Data Base: Novembro/2020

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

35 anos
Desde 1983

948

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

V. ENCERRAMENTO

Apresentam-se estes esclarecimentos complementares com **8 (oito)** folhas datilografadas, todas elas rubricadas, vindo esta última datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapecerica da Serra, 01 de Julho de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

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

905

268 FJMJ.21.01018273-8 040221 1353 09
268 FICS.21.00001289-6 150221 1429 978

mDebit

Atualização de débitos

Correção Monetária

Valores atualizados até 01/03/2025 utilizando TJ/SP: Débitos Judiciais (ORTN, OTN, IPC, INPC)

Composição da tabela de correção monetária:

Início	Fim	Indexador
10/1964	12/1988	ORTN / OTN
01/1989	01/1989	Fixado em 42,72%
02/1989	02/1989	Fixado em 10,14%
03/1989	02/1990	BTN
03/1990	02/1991	IPC (IBGE)
03/1991	03/2025	INPC (IBGE)

Valor Orig.	valor em 01/11/2020		8.737.000,00
Corr.Mon.	de 01/11/2020 a 01/03/2025	R$ 8.737.000,00 x 1,317866188	11.514.196,89

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R$ 8.737.000,00		
Valores atualizados	11.514.196,89	0,00	11.514.196,89
Total	**11.514.196,89**	**0,00**	**11.514.196,89**