

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE - COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP

AUTOS N° 583.09.2001.010736-0 (1420/01)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE INDEBILIZAÇÃO  
(ORDINARIA), requerida por MARINETE FERREIRA DO SANTOS E  
OUTRO, em face de PAULO ROGÉRIO MENDES DA SILVA 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  
Rua Dr. Geraldo de Queiroz Ferreira, n° 28, Bairro Sapopemba, Cidade  
de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob n° 93.848, do 6° CRI  
de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de Julho de 2.011.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128880/D

# Walmir Pereira Modotti

fls. 346

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## RÉSUMO

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 270.000,00**

**(duzentos e setenta mil reais)**

**VALOR DE 50% DO IMÓVEL**

**135.000,00**

**(Cento e trinta e cinco mil reais)**

**Julho / 2.011**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Dr. Geraldo de Queiroz  
Ferreira, nº 28, Bairro Sapopemba, Cidade de São Paulo, Estado de São  
Paulo.**

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO (ORDINARIA), requerida por MARINETE FERREIRA DO SANTOS E OUTRO, em face de PAULO ROGÉRIO MENDES DA SILVA E OUTRO, em curso na 3a. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 583.09.2001.010736-0 (1420/01)

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Dr. Geraldo de Queiroz Ferreira, nº 28, Bairro Sapopemba, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculado sob nº 93.848, do 6º CRI de São Paulo.



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZM - 2

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 155.309.0028-2

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

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



## Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

**Nro do Contribuinte** : 155.309.0028-2  
**Local do Imóvel** : R DR GERALDO DE QUEIROZ FERREIRA 28, LT  
28 QD B  
**Cep** : 03923-140  
**Codlog** : 42590-7  
**Área do Terreno (m<sup>2</sup>)** : 128  
**Testada** : 5,38  
**Fração Ideal** : 1,0000  
**Área Construída (m<sup>2</sup>)** : 80  
**Ano da Construção** : 1993  
**Base de Cálculo do IPTU  
(R\$)** : 48.095,00  
**Data de Emissão** : 20/06/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2011.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

385

## 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Simples e Médio", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

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

## 2.1.5. - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em zona mista de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0, zona de avaliação "ZM - 2".

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular;

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 5,36 m;

Fundos: 5,35 m;

Lateral Esquerda: 23,74 m;

Lateral Direita: 23,92 m;

Área: 127,50 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Matriculado sob nº 93.848.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pelo Sra. Lucilene Aparecida da Silva, proprietária do imóvel, objeto da presente ação.

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 256,00 m<sup>2</sup>.

A casa assobradada possui, no piso térreo, garagem, terraço e 1 (um) banheiro. No subsolo 1 possui 03 (três) dormitórios, cozinha, 2 (dois) banheiros, área de serviço e sala de estar. No subsolo 2 possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, cozinha, 2 (dois) banheiros e área de serviço.

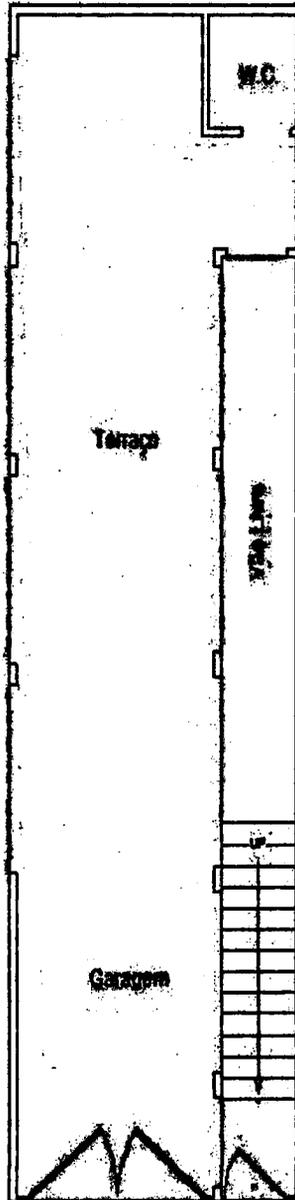
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são melhor observadas na documentação fotográfica que segue:

388

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

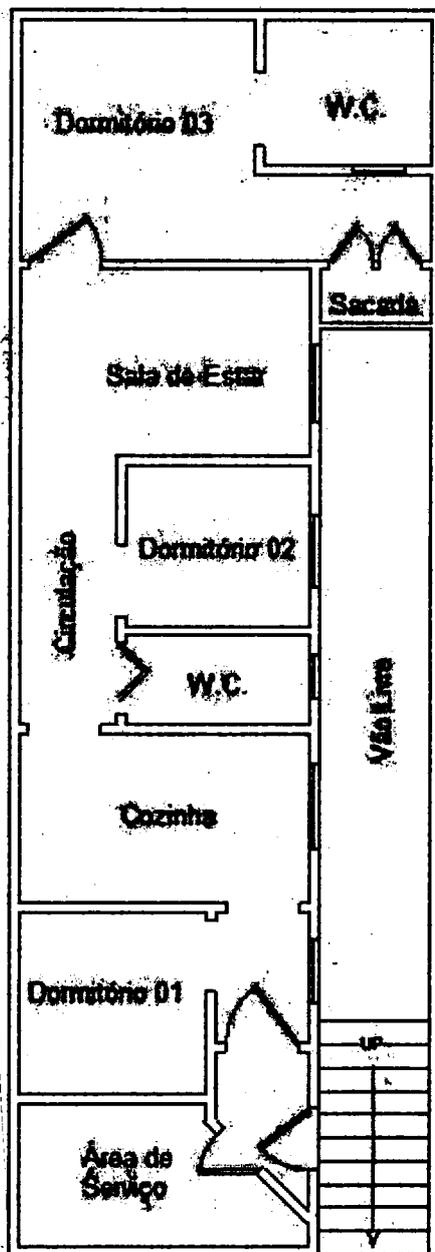


CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO.



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



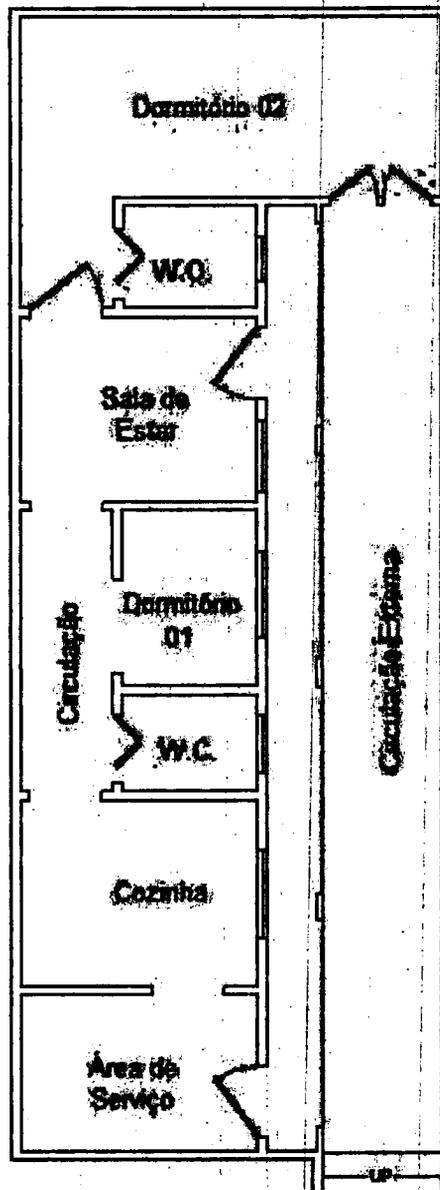
CROQUI DO PRIMEIRO SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 357 20  
1



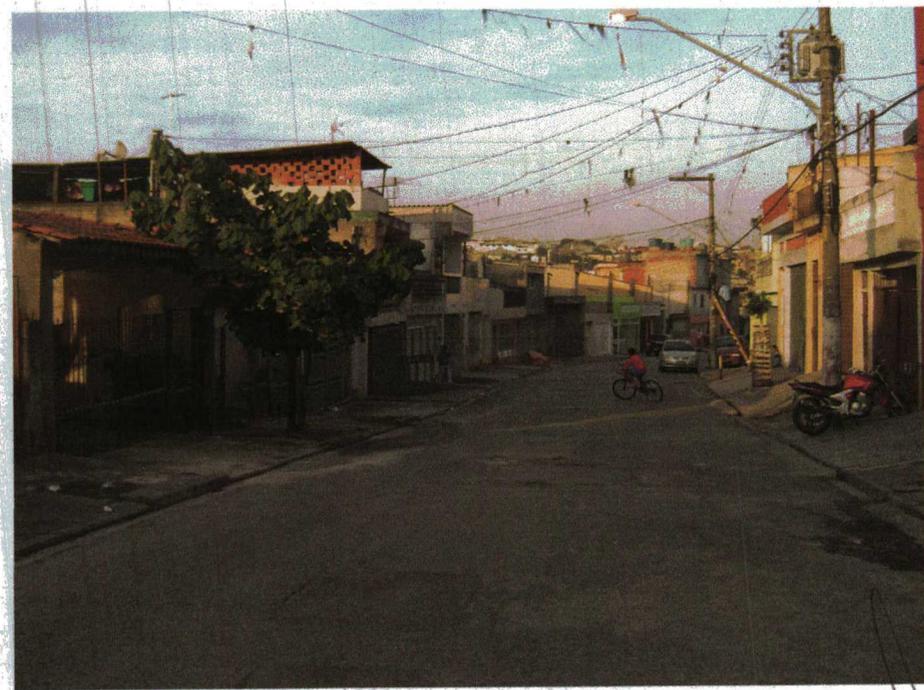
CROQUI DO SEGUNDO SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls 359

222

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.**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls. 360

293

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA E ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls 361

204

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

295

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

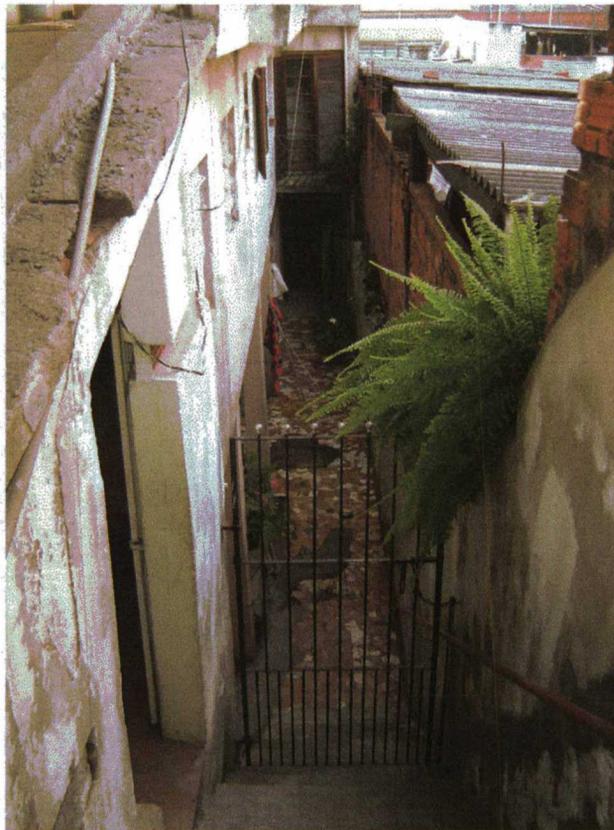
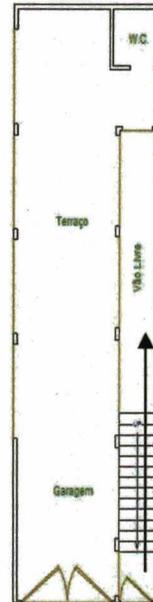
FOTO 05



VISTA DO TERRAÇO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 06

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO ÀS CONSTRUÇÕES ERGUIDAS NOS FUNDOS DO TERRENO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

297

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 07

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA ENTRADA DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA LOCALIZADA NO PRIMEIRO SUBSOLO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

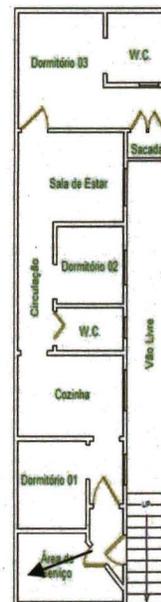
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Reboco rústico;

TETO: Reboco rústico;

PORTA: Madeira.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL  
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

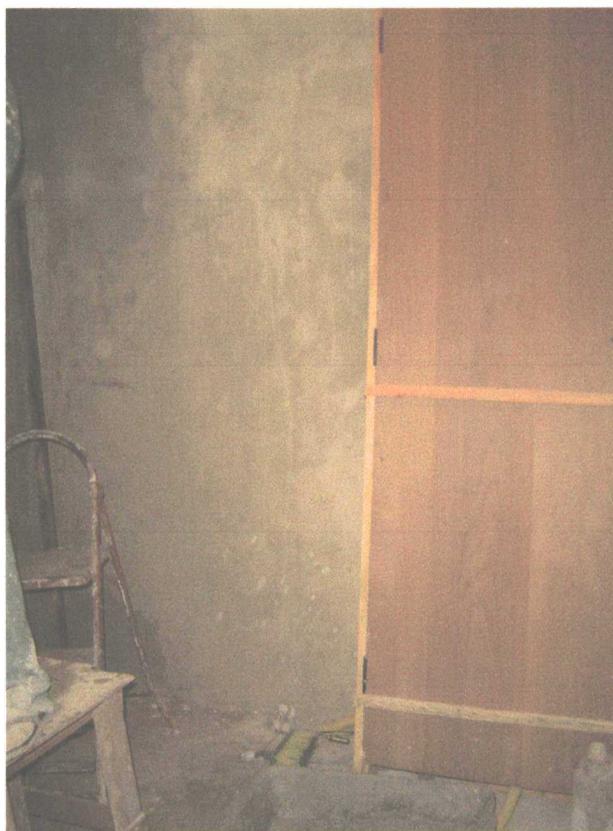
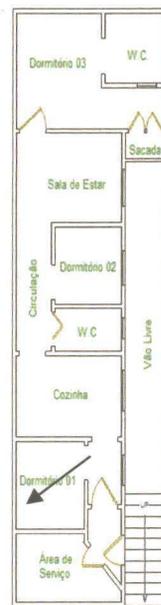
Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Ambiente em reforma.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

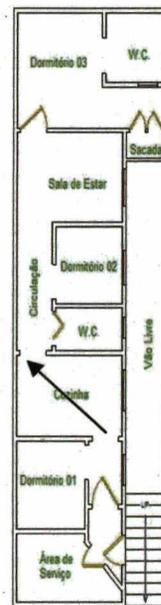
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA COZINHA DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO  
DA PRESENTE AÇÃO.



## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 11

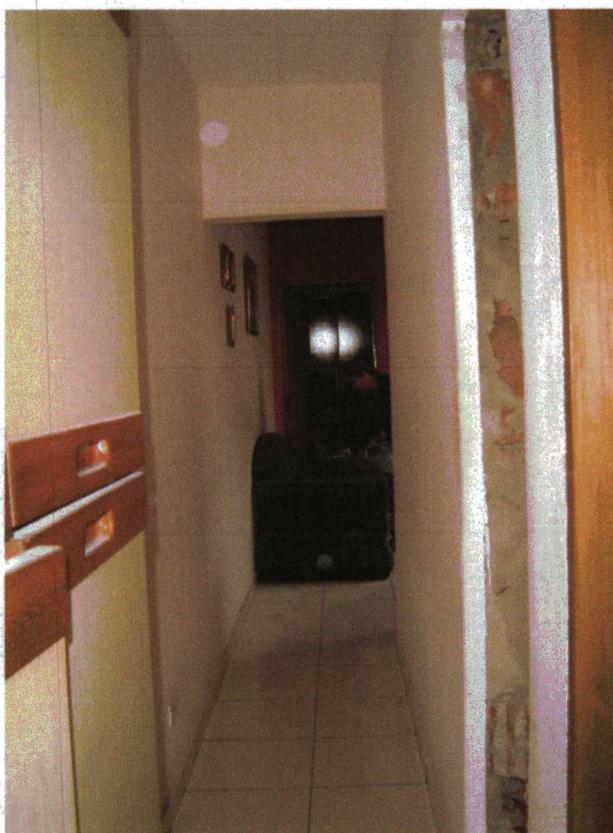
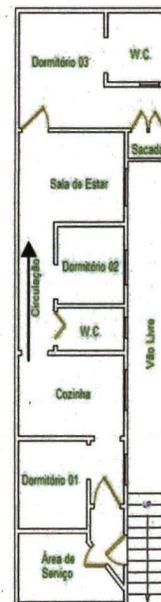
#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AS DEMAIS DEPENDENCIAS DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 12

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

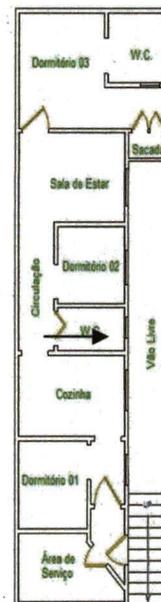
PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Plástico sanfonada;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO BANHEIRO DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL  
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 13

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

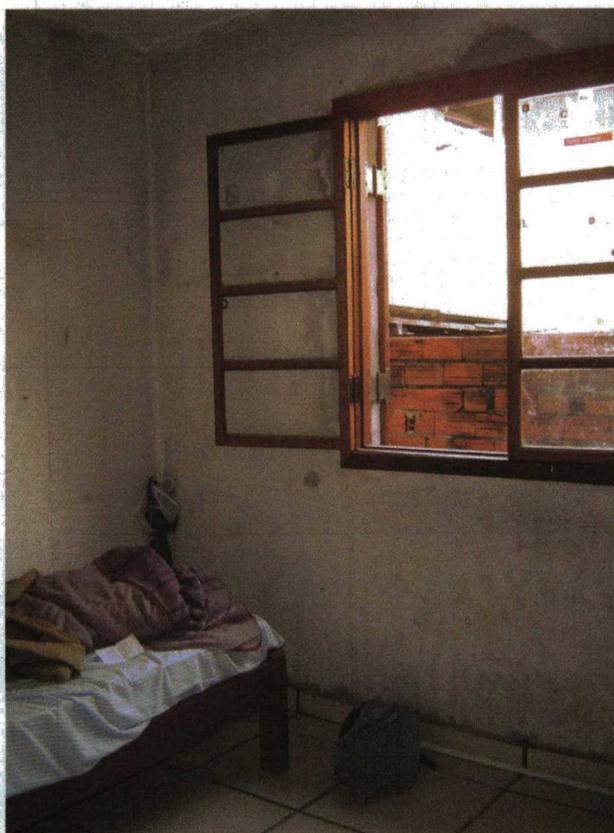
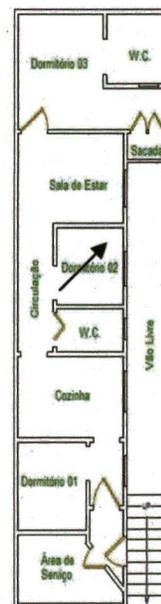
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

JANELA: Madeira com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 14

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

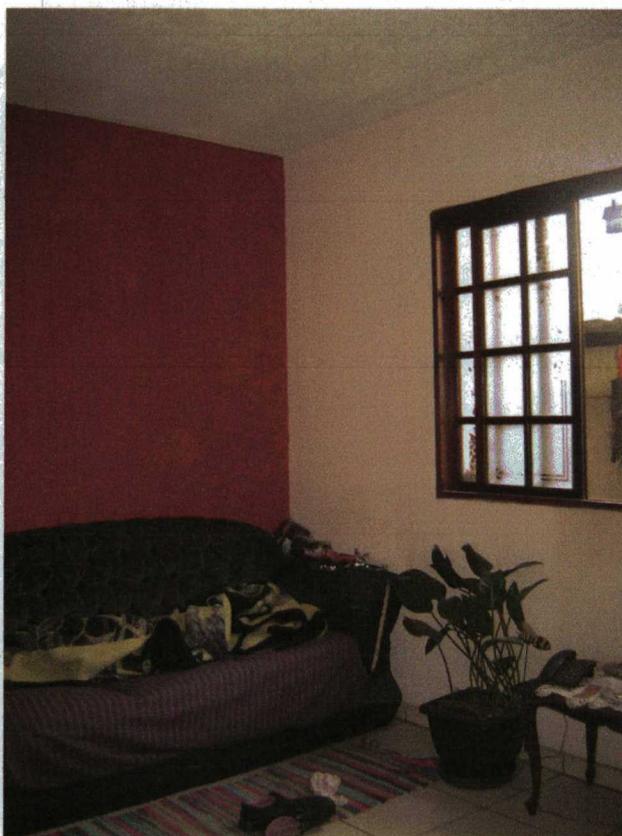
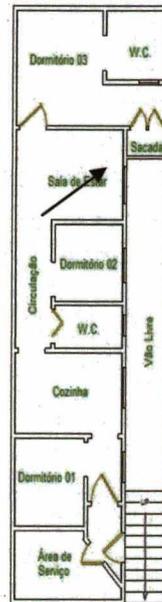
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

JANELA: Madeira com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA SALA DE ESTAR DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL  
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 15

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

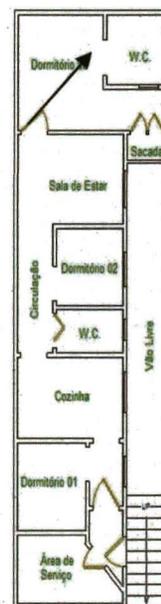
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 16

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

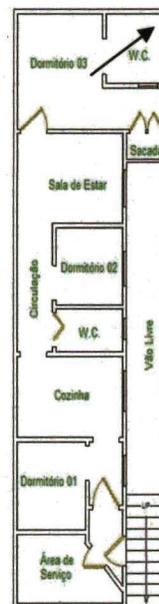
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



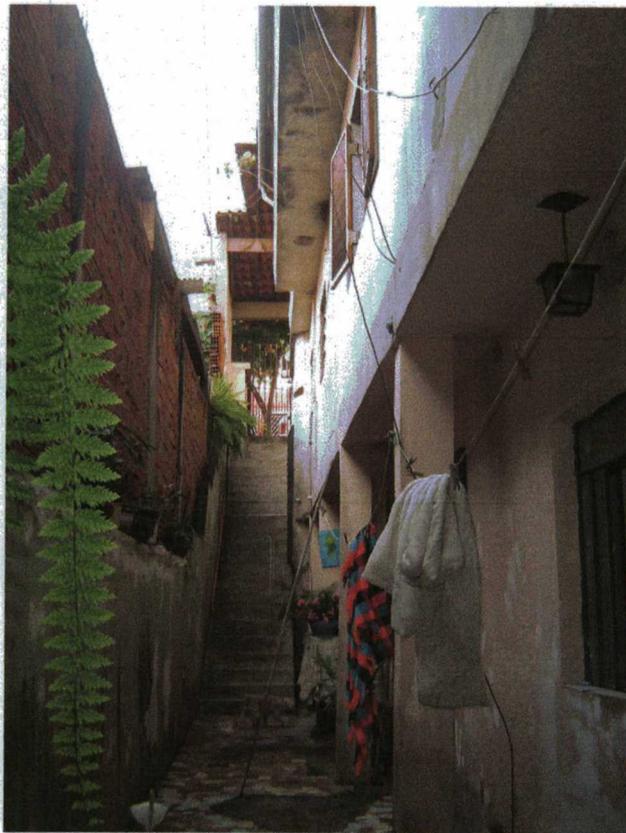
VISTA DO BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO DA PRIMEIRA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17



VISTA (PELOS FUNDOS) DA CONSTRUÇÃO ERGUIDA SOBRE O  
TERRENO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

### FOTO 18

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

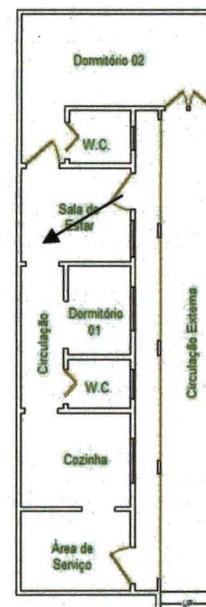
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA SALA DE ESTAR DA SEGUNDA RESIDÊNCIA LOCALIZADA NO SEGUNDO SUBSOLO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



### FOTO 19

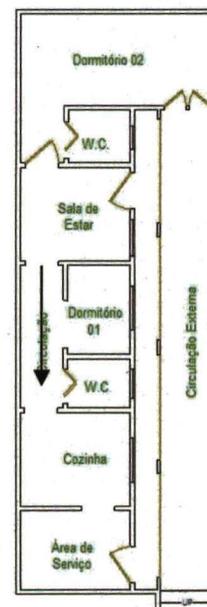
#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DEMAIS AMBIENTES DA SEGUNDA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

310

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

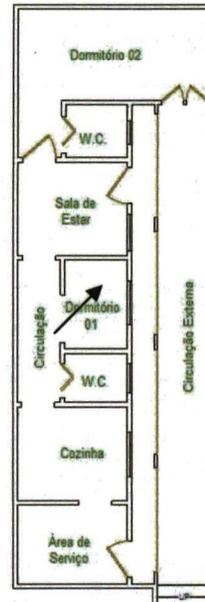
Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 20

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Cerâmica;
- PAREDES: Massa fina com pintura látex;
- TETO: Massa fina com pintura látex;
- JANELA: Madeira com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Plástico sanfonada;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO BANHEIRO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

### FOTO 22

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA COZINHA DA SEGUNDA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

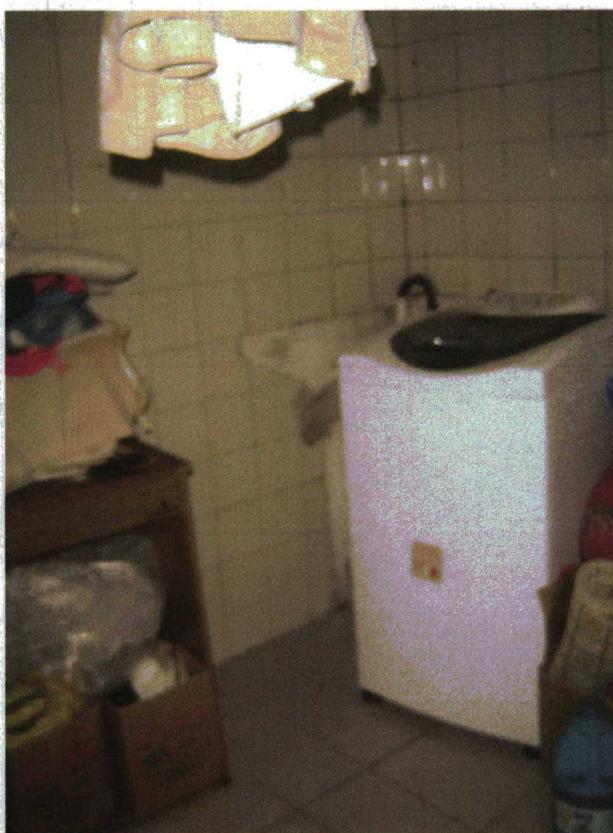
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL  
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 24

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

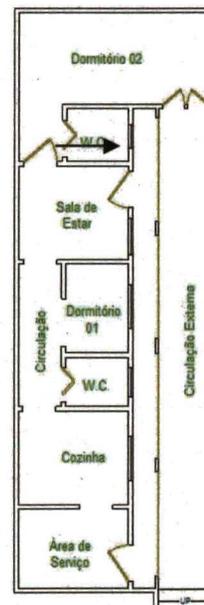
PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

359

### FOTO 25

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

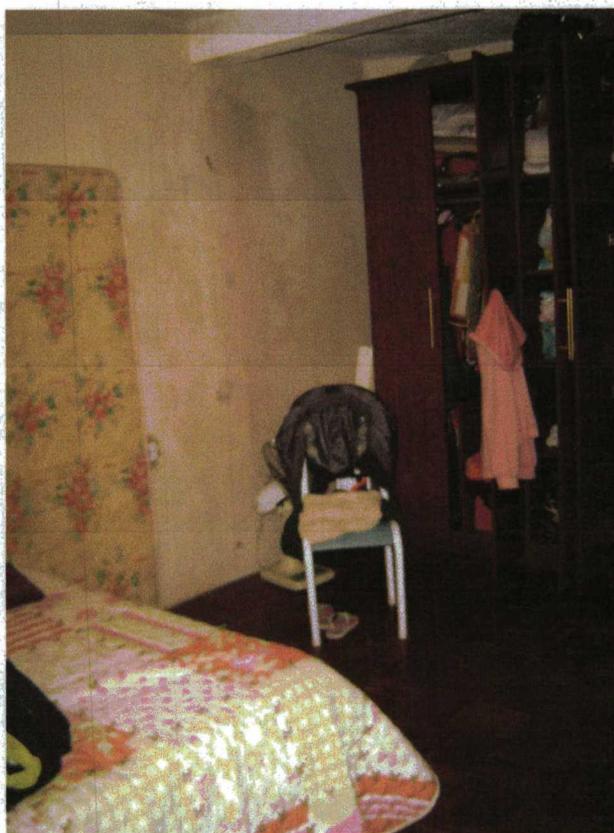
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados, a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

**D) DÉPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

$$foc = R + K (1 - R)$$

sendo:

foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R : Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K : Coeficiente de Ross/Heideck.

320

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Tr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 389

320

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	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	0,504	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

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, 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.

F) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a edifícios residenciais:.....	1,00
- Frente para praça: .....	1,20
- Frente para parques: .....	1,30
- Frente para edifícios industriais: .....	0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: .....	0,60

## 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 geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

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:

$$qm_f = R\$ 1.084,90/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.084,90/m<sup>2</sup> (Hum mil e oitenta e quatro reais e noventa centavos.) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/06/2011  
SETOR: 153 QUADRA: 076 ÍNDICE DO LOCAL: 172,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Sapopemba NÚMERO: N/I  
COMP: BAIRRO: Sapopemba CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 75,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 130,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. PADRÃO: 0,869 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 951,23  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 120.149,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 240.000,00  
IMOBILIÁRIA: Marçal  
CONTATO: Sr. Claudio TELEFONE: (11)2143-2000  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA TBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F <sub>oc</sub> : 0,27	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 278,00
TESTADA C <sub>t</sub> : 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 307,30
PROFUNDIDADE C <sub>p</sub> : 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,640
FRENTES MÚLTIPLAS C <sub>e</sub> : 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,979
CONSISTÊNCIA F <sub>c</sub> : 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA C <sub>a</sub> : 0,11	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F <sub>t</sub> : 0,00		

# Walmir Pereira Modotti

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

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/06/2011  
 SETOR: 153 QUADRA: 076 ÍNDICE DO LOCAL: 172,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Sapopemba NÚMERO: N/I  
 COMP: REF: C-475 BARRIO: Sapopemba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aq) m²: 100,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 70,00 M²  
 PADRÃO CONSTR: cara médio (-) CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. PADRÃO: 0,849 IDADE REAL: 4 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,976 CUSTO BASE (RS): 951,23  
 VAGAS: 0 PAGAMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 56.474,60 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 250.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Mercadol Imóvel  
 CONTATO: Sr. Claudio TELEFONE: (11)2143-2000  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IRAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc	FT ADICIONAL 01	VALOR UNITÁRIO
TESTADA Ct	FT ADICIONAL 02	HOMOGENEIZAÇÃO
PROFUNDIDADE Cp	FT ADICIONAL 03	VARIAÇÃO
FRENTES MÚLTIPLAS Ce	FT ADICIONAL 04	VARIAÇÃO-AVALIANDO
CONSISTÊNCIA Fg	FT ADICIONAL 05	
ÁREA Ca	FT ADICIONAL 06	
TOPOGRAFIA Ft		

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

320

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/06/2011  
SETOR: 155 QUADRA: 122 ÍNDICE DO LOCAL: 1,61,00 CHAVE GEGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Eugênio Gaudêncio NÚMERO: 158  
COMP.: BARRIO: Sapopemba CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (ct) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Fe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 150,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. PADRÃO: 0,462 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,667 CUSTO BASE (R\$): 951,23  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 47.247,69 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00  
IMOBILIÁRIA: Trevisan Imóveis  
CONTATO: Sr. Rubens TELEFONE: (11)2703-4674  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,22	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 115,72
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 771,72
PROFUNDIDADE Co: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,667
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,667
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/06/2011  
SETOR: 155 QUADRA: 282 ÍNDICE DO LOCAL: 147,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua César Espólio NÚMERO: N/1  
COMP: BAIRO: Sapopemba CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120,00 TESTADA - (ct) m: 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 60,00 M²  
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,741 CUSTO BASE (RS): 951,29  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 32.014,81 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 180.000,00  
MOBILIÁRIA: Fortaleza Imóveis  
CONTATO: Sr. Benedito TELEFONE: (11)2143-4822  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA TBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc	FI ADICIONAL 01	VALOR UNITÁRIO
TESTADA Ct	FI ADICIONAL 02	HOMOGENEIZAÇÃO
PROFUNDIDADE Cp	FI ADICIONAL 03	VARIAÇÃO
FRENTES MÚLTIPLAS Cs	FI ADICIONAL 04	VARIAÇÃO AVALIANDO
CONSISTÊNCIA Cc	FI ADICIONAL 05	
ÁREA Ca	FI ADICIONAL 06	
TOPOGRAFIA Ft		

# Waldir Pereira Modotti

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/07/2011  
SETOR: 155 QUADRA: 310 ÍNDICE DO LOCAL: 122,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Domênico Visconti NÚMERO: 24  
COMP: BARRIO: Vila Prudente CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MEHORAMENTOS:

- 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: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL: 18 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,654 CUSTO BASE (R\$): 951,23  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 68.402,99 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 229.000,00  
MOBILIÁRIA: Alvea Imóveis  
CONTATO: Sr. Roberto TELEFONE: (11)2725-8033  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1335,16
TESTADA CI: 0,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 906,12
PROFUNDIDADE CD: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,032
FRENTES MÚLTIPLAS Cc: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,579
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

# Walmir Pereira Modotti

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

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/07/2011  
 SETOR: 155 QUADRA: 308 ÍNDICE DO LOCAL: 132,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Geraldo de Gueuz Ferreira NÚMERO: 36  
 COMP.: BAIRRO: Vila Prudente CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,463 CUSTO BASE (RS): 951,23  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 49.591,23 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 230.000,00  
 MOBILIÁRIA: Sólido Imóvel  
 CONTATO: Sr. Lázaro TELEFONE: (11)2143-4868  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA INAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO FIC: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.258,27
TESTADA CI: 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.202,00
PROFUNDIDADE Cg: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9545
FRENTES MÚLTIPLAS Cc: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9902
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/06/2011  
SETOR: 155 QUADRA: 202 ÍNDICE DO LOCAL: 171,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Henrique Galvão NÚMERO: N/I  
COMP: Ref.: S-462 BAIRRO: Sgoopomba CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120,00 TESTADA - (ct) m: 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESCURVA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 112,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,959 CUSTO BASE (RS): 951,23  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 78.148,96 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 330.000,00  
IMOBILIÁRIA: Mercad. Imóvel  
CONTATO: Sr. Claudio TELEFONE: (11)2143-2000  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA TRAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO PG	FI ADICIONAL 01	VALOR UNITÁRIO
TESTADA CT	FI ADICIONAL 02	HOMOGENEIZAÇÃO
PROFUNDIDADE Co	FI ADICIONAL 03	VARIAÇÃO
FRENTES MÚLTIPLAS Co	FI ADICIONAL 04	VARIAÇÃO AVALIANDO
CONSISTÊNCIA Fo	FI ADICIONAL 05	
ÁREA Co	FI ADICIONAL 06	
TOPOGRAFIA F		

# Walmin Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SF - Vila Prudente - Rua Geraldo de Gusmão Ferreira, 28 DATA: 11/07/2011  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90  
 OBSERVAÇÃO:

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Ca	Pm	Pma	Pa	Ar	Fa	A Min	
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	
						0,20	100,00

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	126,00
<input type="checkbox"/> Tachado	0,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Sapopemba ,N/1	1.278,01	1.073,69	0,8401	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Sapopemba ,N/1	1.685,25	1.311,46	0,7782	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Eugênio Gaudêncio ,158	1.113,76	771,72	0,6929	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua César Espósito ,N/1	933,21	807,54	0,8653	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Domênico Visconti ,24	1.035,18	1.069,12	1,0328	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Geraldo de Gusmão Ferreira ,36	1.259,27	1.202,03	0,9545	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Henrique Galvão ,N/1	1.823,76	1.358,77	0,7450	0,9993

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.278,01	1.085,06
2	1.685,25	1.085,12
3	1.113,76	1.085,21
4	933,21	1.085,03
5	1.035,18	1.084,87
6	1.259,27	1.084,95
7	1.823,76	1.085,15

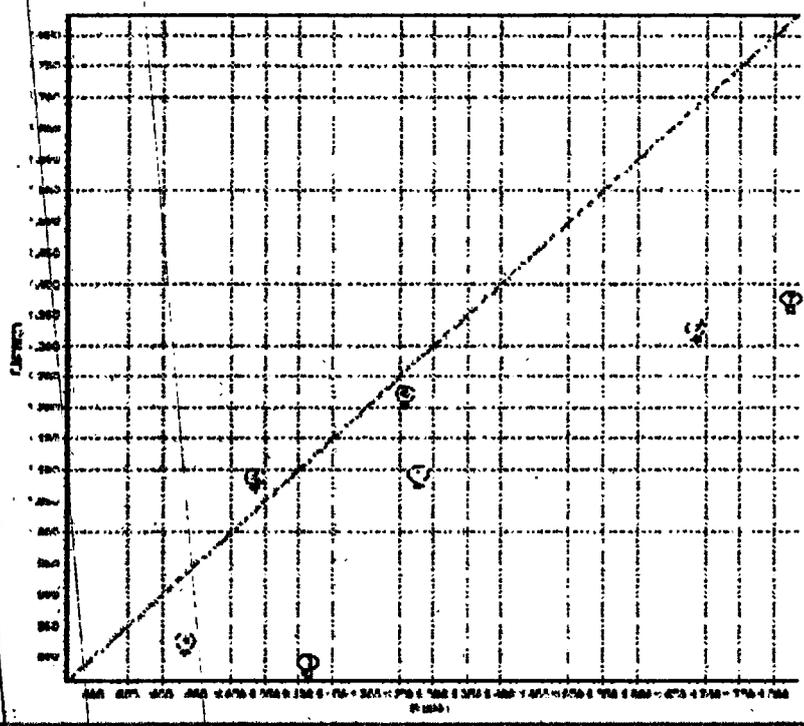
323

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.304,06  
 Desvio Padrão: 332,70  
 - 30%: 912,84  
 + 30%: 1.695,28  
 Coeficiente de Variação: 25,5100

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.084,90  
 Desvio Padrão: 229,29  
 - 30%: 759,43  
 + 30%: 1.410,38  
 Coeficiente de Variação: 21,1300

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú  
 Modalidade: Venda  
 Data: 11/07/2011  
 Local: Rua General de Queiroz Ferreira, 28, Vila Prudente  
 Cliente: Eng. Walmir Modotti  
 Área m²: 127,50  
 MÉDIA SANEADA (R\$): 1.084,90

### FORMAÇÃO DOS VALORES

Telhada: 0,0000  
 Profundidade: 0,0000  
 Frentes Múltiplas: 0,0000  
 Fator Área: 0,0040

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

INTERVALO MÍNIMO: 908,16  
 INTERVALO MÁXIMO: 1.270,26

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

INTERVALO MÍNIMO: 920,10  
 INTERVALO MÁXIMO: 1.209,70

## GRAU DE PRECISÃO

0

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 4.2.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado

$A_t = 127,50 \text{ m}^2$

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.084,90/m<sup>2</sup>

$F_p = 5,36 \text{ m}$

$P_e = 23,79 \text{ m}$

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

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

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

Expoente do fator frente "f" = 0,00

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00

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

Área Mínima = 100,00 m<sup>2</sup>

Área Máxima = 400,00 m<sup>2</sup>

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,00000

Fator de Profundidade: 1,00000

Fator de Área: 1,00000

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00000

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 1084,90 /m^2 \times 127,50m^2 \times (1,00000 + 1,00000 + 1,00000 + 1,00000 - 3,00)$$

$$\underline{VT = R\$ 138.324,75}$$

(Centos e trinta e oito mil, trezentos e vinte e quatro reais e setenta e cinco centavos)

## 4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,0432 x R8-N

$$V_u = 1,0432 \times R\$ 951,23/m^2 = R\$ 992,34/m^2$$

Área Construída: 256,00 m<sup>2</sup>

Idade Estimada: 18 anos

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 256,00 m<sup>2</sup>;

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

$V_u$  = valor unitário = R\$ 992,34/m<sup>2</sup>;

$R$  = valor residual = 0,20;

$X$  = Idade estimada = 18 anos;

$I_e$  = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos

importantes;

$K$  = 0,396.

Substituindo e calculando, vem:

$V_B = 256,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 992,34/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,396 \times (1 - 0,20))$

**$V_B = \text{R\$ } 131.287,55$**

**(Cento e trinta e um mil, duzentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos)**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 138.324,75 + R\$ 131.287,55$$

$$VI = R\$ 269.612,30$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 270.000,00}$$

(Duzentos e setenta mil reais)

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Dr. Geraldo de Queiroz Ferreira, nº 28, Bairro Sapopemba, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 93.848, do 6º CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO (ORDINARIA), requerida por MARINETE FERREIRA DO SANTOS E OUTRO, em face de PAULO ROGÉRIO MENDES DA SILVA E OUTRO, em curso na 3ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 583.09.2001.010736-0 (1420/01), é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 270.000,00**

**(Duzentos e setenta mil reais)**

**VALOR DE 50% DO IMÓVEL**

**135.000,00**

**(Cento e trinta e cinco mil reais)**

**Julho / 2.011**

**Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente LAUDO que se compõe de 63 (sessenta e três) folhas impressas de um lado só, vindo as 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.  
São Paulo, 11 de Julho de 2.011.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128880/D