

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

304

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº 0004919-04.2014.8.26.0176 (1106/2014)

15 FEB. 19. 00015999-1 158819 1121 39

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerido por ALBERTO DE AZEVEDO SANS, em face de MARCELO DE AZEVEDO SANS, tendo entregado seu LAUDO em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, no valor de R\$ 883,00, já reservados, conforme ofício de fls. 302, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE - SP - Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,
P. Deferimento.

Embu das Artes, 09 de agosto de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

305 3

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº 0004919-04.2014.8.26.0176 (1106/2014)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerido por ALBERTO DE AZEVEDO SANS, em face de MARCELO DE AZEVEDO SANS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Rua Dr. Jorge Balduzzi, atual nº 332, Jardim Mimas, Embu das Artes - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Embu das Artes, 09 de agosto de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

176 FERR.19.00015990-2 150819 1121 638

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

306
3

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 2.237, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetecica da Serra
Rua Dr. Jorge Balduzzi, nº 332, Embu das Artes - São Paulo.

R\$ 1.800.000,00

(um milhão e oitocentos mil reais)

AGOSTO / 2019

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerido por ALBERTO DE AZEVEDO SANS, em face de MARCELO DE AZEVEDO SANS:

Um terreno com área de 5.296,37 m², contendo casa sede, salão de festas, casa de caseiro, e demais benfeitorias, no lugar denominado Oliveiras, no bairro Moinho Velho, Distrito de Embu, dentro das seguintes divisas: começa no marco 0, dividindo com Moyses D. Correia, na estrada junto ao córrego, sobe pela estrada linha divisória pelos marcos 1, 2, 3 e 8 e em seguida, confrontando pelo lado direito com a Rua Maria da Graça, numa extensão de 86,90 metros, junto ao valo, deflete à esquerda e segue pelo valo, confrontando com a propriedade de Balbino José da Silva e Valeriano Sadri, sucessor de Balbino José da Silva na distância de 36,18 metros, até o córrego, deflete a esquerda e desce pelo córrego, confrontando com a propriedade de Lídia Rubacovi e Arthur Gerônimo, sucessores de Moyses D. Correia, até o marco 0, onde tiveram início as medidas e confrontações, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, sob nº 2.237.

II - VISTORIA

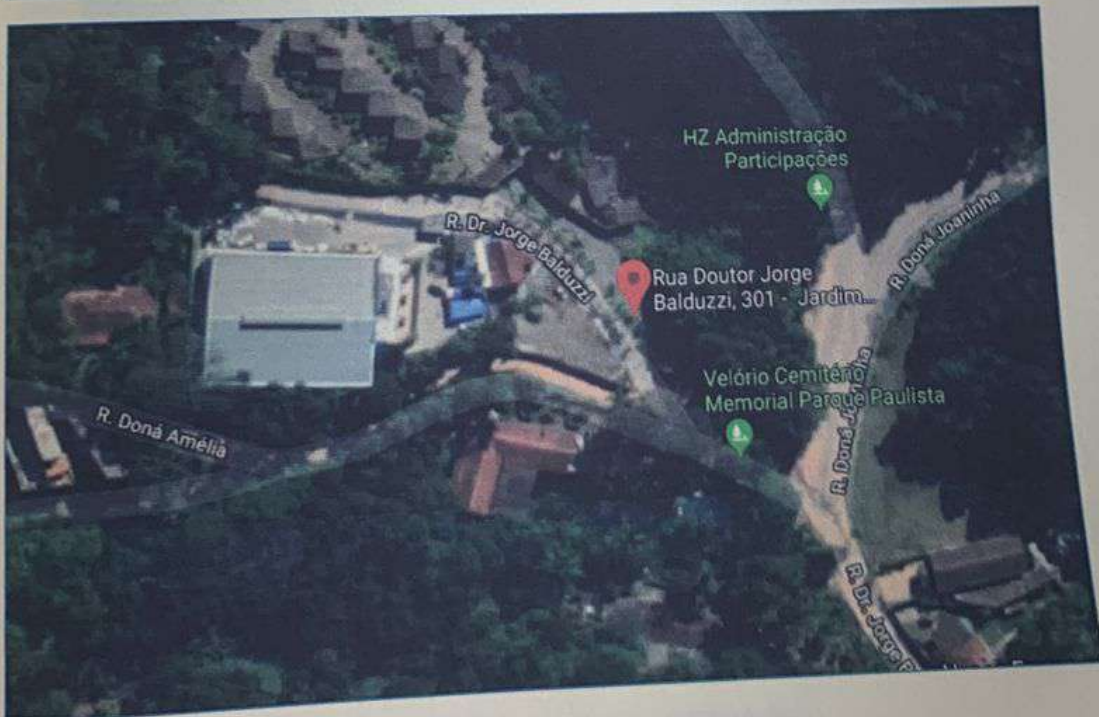
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I. A Sra. Graciela Cleuza, inquilina, não permitiu as vistorias internas.

2.1 - LOCAL

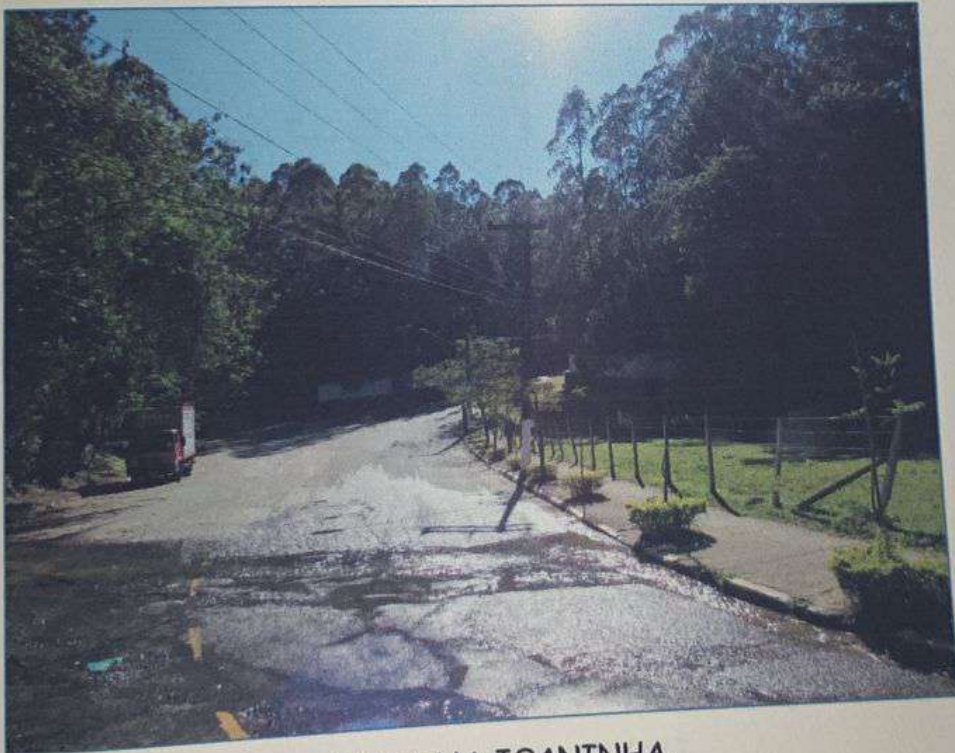
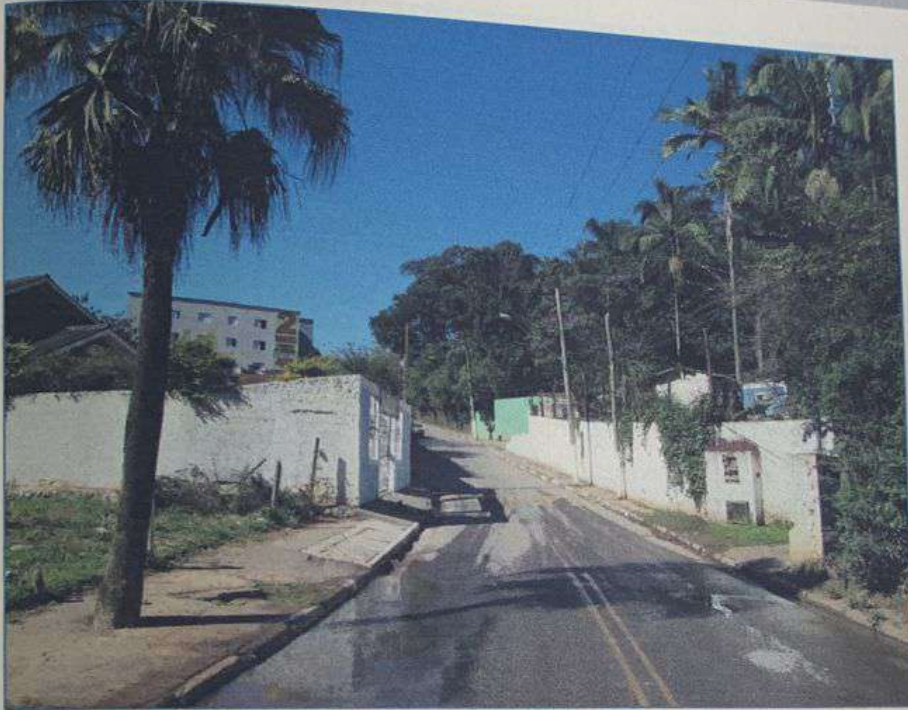
2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Embu das Artes, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



RUA DONA JOANINHA,
NO TRECHO DE ACESSO AO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

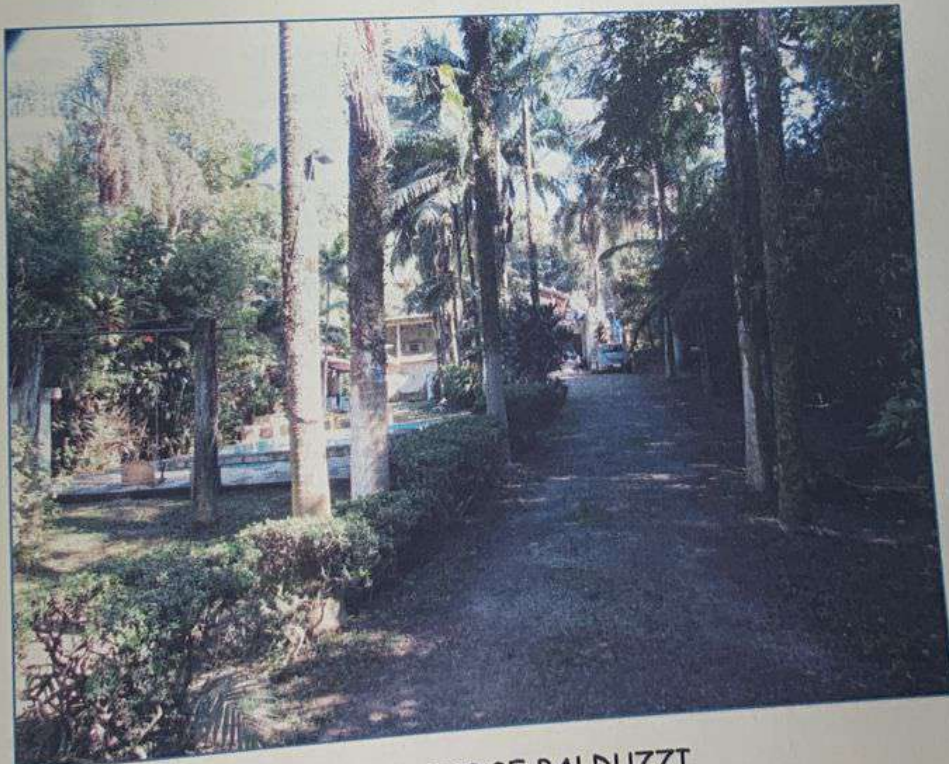
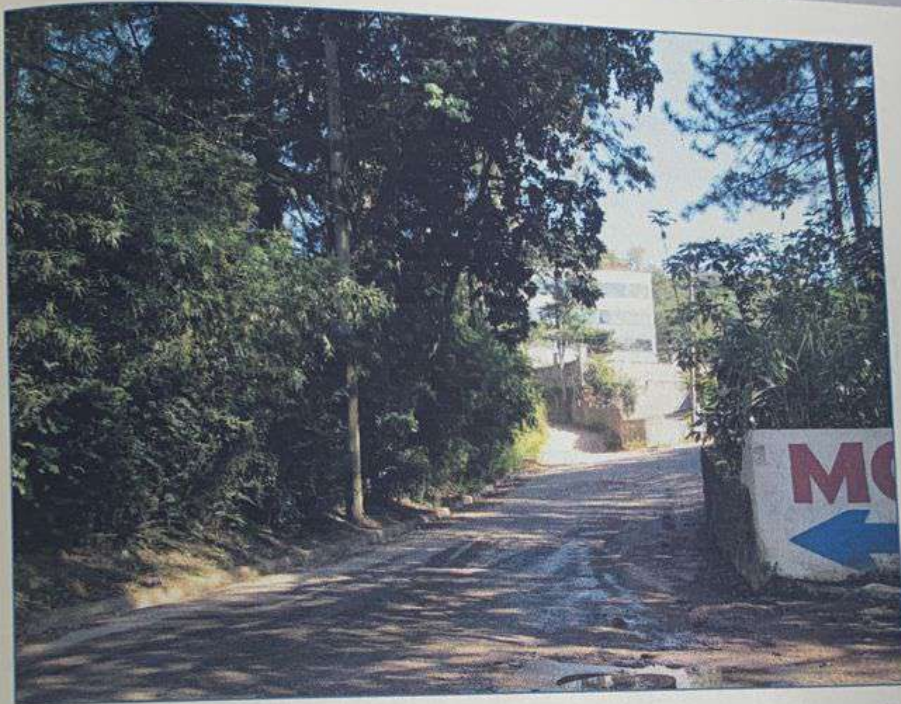
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

310

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



RUA DR. JORGE BALDUZZI,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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

3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Embu das Artes - SP, o imóvel possui o seguinte cadastro imobiliário:

80.01.07.0023.01.000



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES
Secretaria de Administração

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2019

NRO. 6914/2019

CERTIFICO, para os devidos fins, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel inscrito nesta Prefeitura para pagamento de impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição:

Inscrição	80.01.07.0023.01.000
Proprietário	ALBERTO DE A.SANS E MARCELO A.SANS.
Compromissário	ALBERTO DE A.SANS E MARCELO A.SANS.
Local do Imóvel	R DR JORGE BALDUZZI, 332 JARDIM MIMAS 06835-610
Quadra/Lote	/
Área do Terreno	5.296,30 m ²
Área de Construção	732,88 m ²
Valor Venal de Terreno	52.698,19
Valor Venal de Construção	104.779,85
Valor Venal de Total	157.478,04

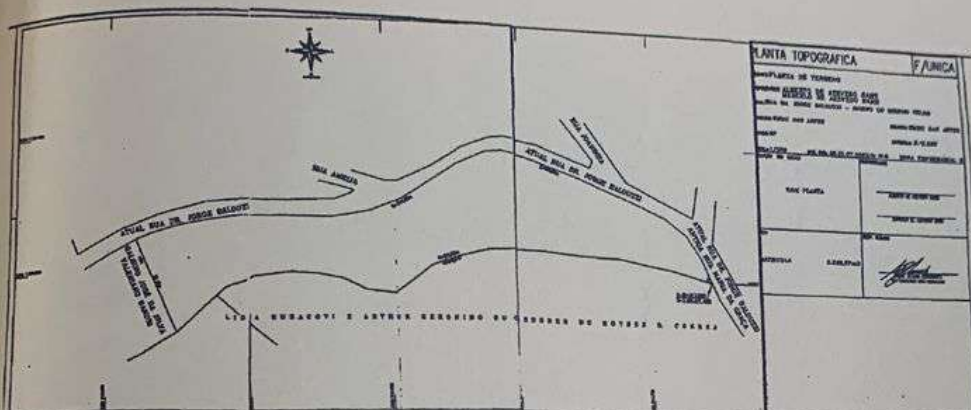
CENTO E CINQUENTA E SETE MIL E QUATROCENTOS E SETENTA E OITO REAIS E QUATRO CENTAVOS

Certidão emitida através do Cidadão On Line no site: www.embu.sp.gov.br
Confirmação de autenticidade disponível no endereço acima.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes, 08 de Agosto de 2019.

Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes
Rua Andronico dos Prazeres Gonçalves, 114 - Centro
Embu das Artes - SP
Telefone: (11) 4785-3500
www.embudasartes.sp.gov.br

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

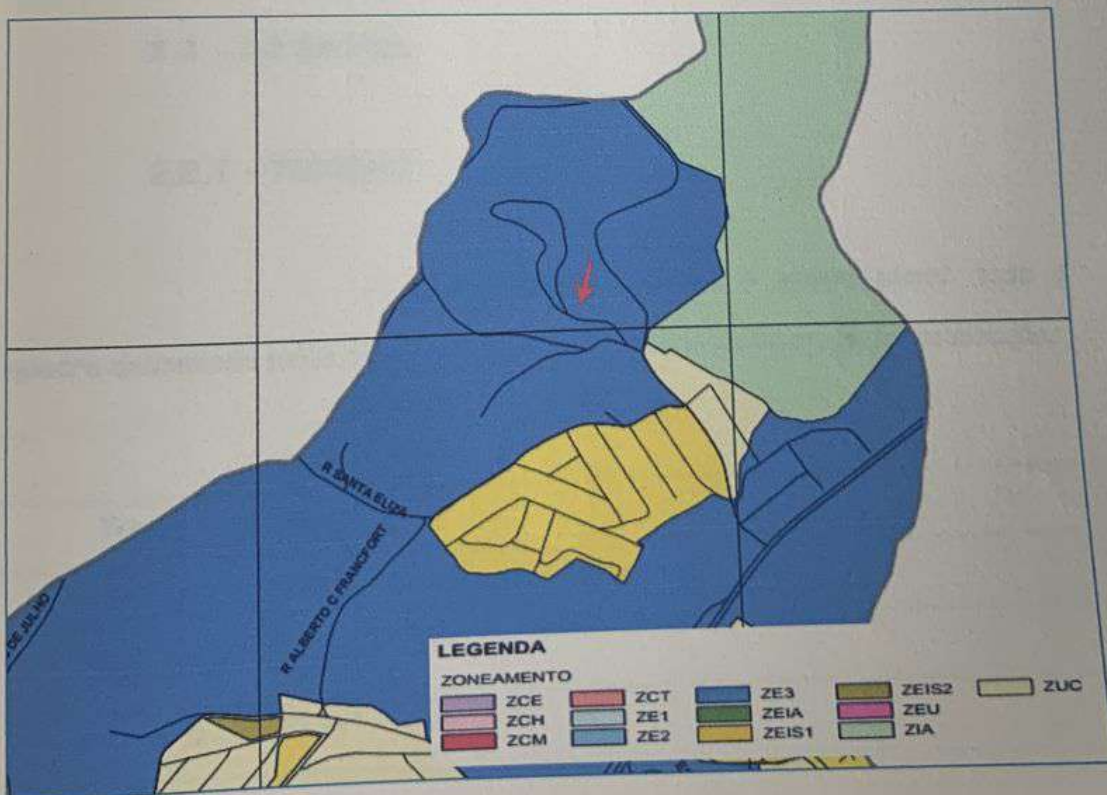
A Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012, consolida das disposições do Plano Diretor do Município de Embu das Artes, incorporando as revisões realizadas conforme determinação do § 3º, do artigo 40, da Lei 10.257/01.

O local em causa integra a ZE-3 - Zona Empresarial, que é a parcela do território destinada ao uso e atividades industriais, comerciais e de serviços, visando o desenvolvimento econômico do Município, cujo coeficiente de aproveitamento é 1, e o coeficiente de aproveitamento máximo é 1,5.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Zonas	Indicador APTM-G	Zona	Categoria de Inconsistência	Indicações categoria restrita	Área mínima (m²)	Área de Paredes mlt. (m)	Área de Frente mlt. (m)	Área lateral mlt. (m)	Taxa de Ocupação (TO)	Coef. de Permeabilidade (Cp)	Coef. de Aproveitamento Máximo (Cmáx)	Coef. de Aproveitamento (Ca)	Coef. de Aproveitamento Máximo (Cmáx)
Zona de Interesse Ambiental - ZIA	Dentro da APDM-G	R. Rta, NRta, NR1at, NR2at, NR3at	Não	Indicada A, B, D, F	1500	3	3	3 fachadas ou laterais	0,4	0,6	0,05	0,5	-
Zona Urbana Consolidada - ZUC	Dentro da APDM-G	R. Rta, NRta, NR1at, NR2at, NR3at	Não	Indicada A, B, D, F	800	3	3	3 fachadas ou laterais	0,6	0,4	0,06	0,6	1
Zona Corredor Misto - ZCM	Fora da APDM-G	R. Rta, NRta, NR1at, NR2at	Não	Indicada A, B, D, F	125	3	3	-	0,7	0,3	0,2	2	2,5
Zona Empresarial 01 - ZE1	Dentro e Fora da APDM-G	R. Rta, NRta, NR1at, NR2at, NR3at	Indicada	Indicada A, B, D, F	1000	10	10	3 fachadas ou laterais	0,8	0,2	0,08	0,8	1
Zona Empresarial 02 - ZE2	Dentro da APDM-G	R. Rta, NRta, NR1at, NR2at, NR3at	Indicada	Indicada A, B, D, F	1500	5	10	5 fachadas ou laterais	0,3	0,6	0,03	0,5	-
Zona Empresarial 03 - ZE3	Dentro da APDM-G	R. Rta, NRta, NR1at, NR2at, NR3at	Indicada	Indicada A, B, D, F	500	4	10	3 fachadas ou laterais	0,8	0,2	0,1	1	1,5
Zona Corredor Empresarial	Fora da APDM-G	R. Rta, NRta, NR1at, NR2at, NR3at	Indicada	Indicada A, B, D, F	1500	3	10	3 fachadas ou laterais	0,4	0,6	0,03	0,5	-

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Empresarial, cujo coeficiente de aproveitamento é 1, e o coeficiente de aproveitamento máximo é 1,5.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rodovia Régis Bittencourt e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por chácaras residenciais e comerciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: Active;

Condições no solo e superfície: Firme e seco;

Formato: Irregular;

Área: 5.296,37 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma chácara residencial, contendo casa principal com sala de estar e jantar, sala de tv e lareira, copa, cozinha, área de serviço, quatro dormitórios, sendo duas suítes, banheiro social, lavabo, escritório, salão de festa, salão de lazer, adega, depósito, dois vestiários com banheiro, duas piscinas (15 x 3,5), churrasqueira, canil, aquecimento central solar e elétrico, poço artesiano, lago com peixes e pomar; e casa de caseiro com dormitório, sala, cozinha e banheiro, com área total construída de 732,88 m², conforme dados do cadastro imobiliário, e idade física estimada de 34 anos, podendo ser classificadas como "1.2.5 - Casa Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.2.5 - Casa Padrão Médio: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou germinadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicações de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros:

Avaliações e Perícias de Engenharia

pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas, e com alguns circuitos independentes, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. Esquadrias: postas lisas de madeira, caixilho de ferro, madeira ou alumínio e janelas com venezianas de madeira ou alumínio de padrão comercial.

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

FOTO 06

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332, EMBU DAS ARTES - SP



FACHADA - ACESSO AO IMÓVEL.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 07/08

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332, EMBU DAS ARTES - SP



ACESSO AO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

318

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 09/10

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ACESSO AO IMÓVEL.

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

319

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 11/12

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

320

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 13/14

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 15/16

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

324

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 17/18

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

343

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 19/20

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 21/22

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

325

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 23/24

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 25/26

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP

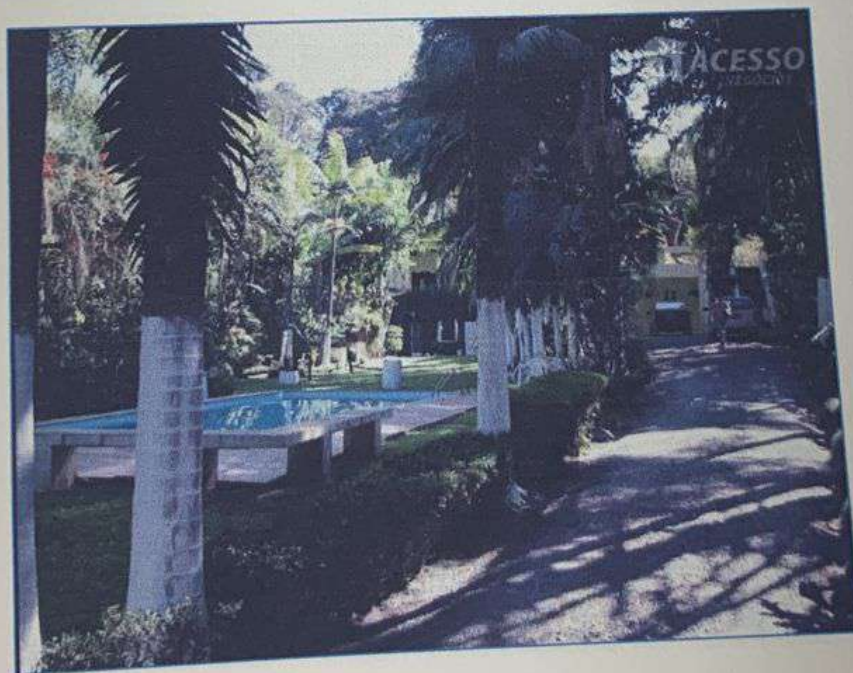


ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 27/28

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ÁREA DE LAZER E PISCINA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 29/30

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



PISCINAS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

309

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 31/32

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DO TERRENO.

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

330

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 33/34

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DO TERRENO.

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

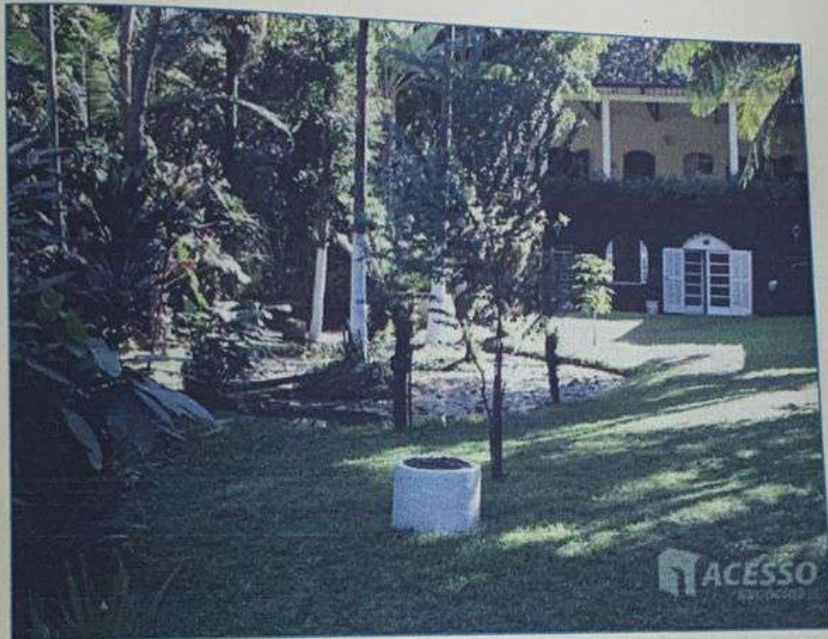
36 anos
Desde 1983

331

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 35/36

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DO TERRENO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

332

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 37/38

RUA DR. JORGE BALDUZZI, Nº 332
JARDIM MIMAS - EMBU DAS ARTES - SP



ASPECTOS DO TERRENO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa 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.



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

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expos. do Fator Frente	Expos. do Fator Profundidade	Múltiplas fontes ou escaras	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
	Referências Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	F _m	F _{mx}	F	P	C ₁	C ₂					
Grupo I Zonas de uso residencial popular	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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,25	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,30	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	400	400 - 1000	
Grupo II Zonas ocupadas verticalmente	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Máximo					Aplica-se item 10.3.3	2000	200 (1)	Observar as recomendações 10.2.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da escarpa ou terrenos múltiplos. (1) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia em um fator superior máximo.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Máximo		Não se aplica			Aplica-se item 10.3.3	1500	400 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Máximo					Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)	

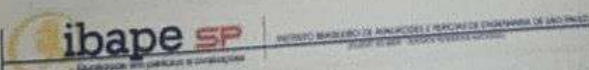


Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expos. do Fator Frente	Expos. do Fator Profundidade	Múltiplas fontes ou escaras	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
	Referências Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	F _m	F _{mx}	F	P	C ₁	C ₂					
Grupo III Zonas de uso comercial de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,25	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	100	50 - 300	Observar as recomendações 10.2.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da escarpa ou terrenos múltiplos.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	400	250 - 1000	
Grupo IV Zonas ocupadas por Galpões	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	6.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

$$CA = (AR/AT)^{0.20}$$

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 170,46/m^2$$

(cento e setenta reais e quarenta e seis centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de 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, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico				
		1.1.2- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,360	0,420	0,480	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660	
		1.2.4- Padrão Simples	0,672	0,786	0,900	
		1.2.5- Padrão Médio	0,912	1,056	1,200	
		1.2.6- Padrão Superior	1,212	1,386	1,560	
		1.2.7- Padrão Fino	1,572	1,776	1,980	
		1.2.8- Padrão Luxo	1,992	2,436	2,880	
			Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
1.3.5- Padrão Fino			2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,48				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,790	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61			
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
2.2.4- Padrão Superior			Acima de 1,68			
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL 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	
ECONÔMICO		70	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	GALPÕES	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
	COBERTURAS	SUPERIOR	30	10

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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	0,516	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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 5.296,37 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 170,46/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 5.296,37 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 170,46/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 902.819,23$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 900.000,00$$

(novecentos mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 170,46/m² (cento e setenta reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2015
SETOR: 080 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/08/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Embu das Artes
COMP.: Chácara BAIRRO: Jardim Mimas NÚMERO: SN
CEP: UF: SP CIDADE: EMBU - 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: 1.500,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 75,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 400,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 22 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,619 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
VALOR CALCULADO (R\$): 648.170,60

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: Transação VALOR VENDA (R\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Embu das Artes Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-47041812
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
FATORES NORMA IBAPE/SP			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	-0,15	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:			
			101,22
			98,04
			0,8500
			0,9985

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

348

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2015

SETOR: 080

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/06/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Embu das Artes

COMP.: Chácara

CEP:

BAIRRO: Jardim Mmas

UF: SP

NÚMERO: SN

CIDADE: EMBU - 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: 3.100,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 155,00
ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
VALOR CALCULADO (R\$): 496.812,08

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: Transação VALOR VENDA (R\$): 850.000,00

IMOBILIÁRIA: Embu das Artes Imóveis

CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

TELEFONE: (11)-47041812

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 113,93
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 98,84
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9987
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,15	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3
NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2015
SETOR: 080 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/08/2019
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Embu das Artes
COMP.: Chácara BAIRRO: Jardim Mimas NÚMERO: SN
CEP: UF: SP CIDADE: EMBU - 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: 3.601,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 120,03
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 365,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,388 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 367.583,56 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 730.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Embu das Artes Imóveis TELEFONE: (11)-47041812
CONTATO: corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP					
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	100,64
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	85,55
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9985
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,15				

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2015

SETOR: 080

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/08/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Embu das Artes

COMP.: Terreno

CEP:

BAIRRO: Jardim Mimas
UF: SP

NÚMERO: SN

CIDADE: EMBU - 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: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO: Sra. Regina

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-960701436

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	200,00
TESTADA Cf:	0,00	188,89
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	0,9444
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	0,9997
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,06	
	FT ADICIONAL 01:	0,00
	FT ADICIONAL 02:	0,00
	FT ADICIONAL 03:	0,00
	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
	VALOR UNITÁRIO:	
	HOMOGENEIZAÇÃO:	
	VARIAÇÃO:	
	VARIAÇÃO AVALIANDO:	

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 5 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2016
 SETOR : 80 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : Avenida Ingá
 COMP.: Chácara BAIRRO : Embu das Artes - SP NÚMERO : S/N
 CEP : UF : SP CIDADE : EMBU - 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: 8.400,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 320,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
 VAGAS : 10 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 319.930,36 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.100,00
 IMOBILIÁRIA : G3 Imóveis TELEFONE : (11)-48131300
 CONTATO : corretor
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 132,83
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 112,90
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9989
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,15		

350

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2016

SETOR : 80

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alberto Correia Francfort

COMP.:

BAIRRO : Jardim Mimas

NÚMERO : 141

CEP :

UF : SP

CIDADE : EMBU - 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: 48.953,00 TESTADA - (cf) m 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 586,91
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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\$) : 10.580.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Novo Ciclo Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-47045177

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	202,42
TESTADA Cf :	0,00	172,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	0,8500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	-0,15	
TOPOGRAFIA Ft :		
	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
	VALOR UNITÁRIO :	
	HOMOGENEIZAÇÃO :	
	VARIAÇÃO :	
	VARIAÇÃO AVALIANDO :	

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

353

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2016
SETOR : 60 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Coragem
COMP. : BAIRRO : Jardim Mimas NÚMERO : 63
CEP : UF : SP CIDADE : EMBU - 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: 4.500,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 225,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Novo Ciclo Imóveis TELEFONE : (11)-47045177
CONTATO : corretor

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 300,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 255,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9985
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2016
SETOR : 80 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Dona Amélia
COMP. : BAIRRO : Jardim Mimas NÚMERO : 500
CEP : UF : SP CIDADE : EMBU - 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: 4.000,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 447,51 M²
PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K) : 0,379 CUSTO BASE (R\$) : 1.427,52
VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$) : 335.573,29 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Porta Nova Imóveis TELEFONE : (11)-47045177
CONTATO : corretor
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP		FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	91,11
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	88,05
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9444
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00				
TOPOGRAFIA Ft :	-0,06				

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

355

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2016
SETOR : 80 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Dr. Jorge Balduzzi
COMP. : BAIRRO : Jardim Mimas NÚMERO : SN
CEP : UF : SP CIDADE : EMBU - 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: 2.088,20 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 104,41
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em alicive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 321,23 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 28 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,761 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00
VALOR CALCULADO (R\$) : 483.866,70

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Porta Nova Imóveis TELEFONE : (11)-47045177
CONTATO : corretor
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	285,57
TESTADA Cf :	0,00	255,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	0,8947
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	-0,11	
TOPOGRAFIA Ft :		
	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
	VALOR UNITÁRIO :	
	HOMOGENEIZAÇÃO :	
	VARIAÇÃO :	
	VARIAÇÃO AVALIANDO :	

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

356

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU - SP - 2016

SETOR: 80

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/08/2019
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua França

COMP.:

BAIRRO: Jardim Minas

NÚMERO: 88

CEP:

UF: SP

CIDADE: EMBU - 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: 425,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 85,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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\$): 120.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: SR Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-47862438

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	254,12
TESTADA Cf:	0,00	216,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	0,8500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	
ÁREA Ca:	-0,15	
TOPOGRAFIA Ft:		
	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 216,00
	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 0,8500
	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9994
	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9994
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

357

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 11 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2016

SETOR : 80

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Eliza

COMP.:

BAIRRO : Jardim Mimas

NÚMERO : 6

CEP :

UF : SP

CIDADE : EMBU - 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: 17.600,00 TESTADA - (cf) m 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 220,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
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\$) : 4.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Novo Ciclo Imóveis

TELEFONE : (11)-47045177

CONTATO : corretor

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	214,77
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	192,17
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	0,8947
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

354

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2016			
SETOR : 80	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Santa Eliza			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Mimas	NÚMERO : SN	
CEP :	UF : SP	CIDADE : EMBU - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	4.100,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	205,00
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lavieri Imóveis	TELEFONE : (11)-37445500	
CONTATO :	corretor		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP		FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	351,22
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	298,54
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8500
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00				
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15				

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Dr. Jorge Balduzzi

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

DATA: 08/08/2019

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	20,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive acima de 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

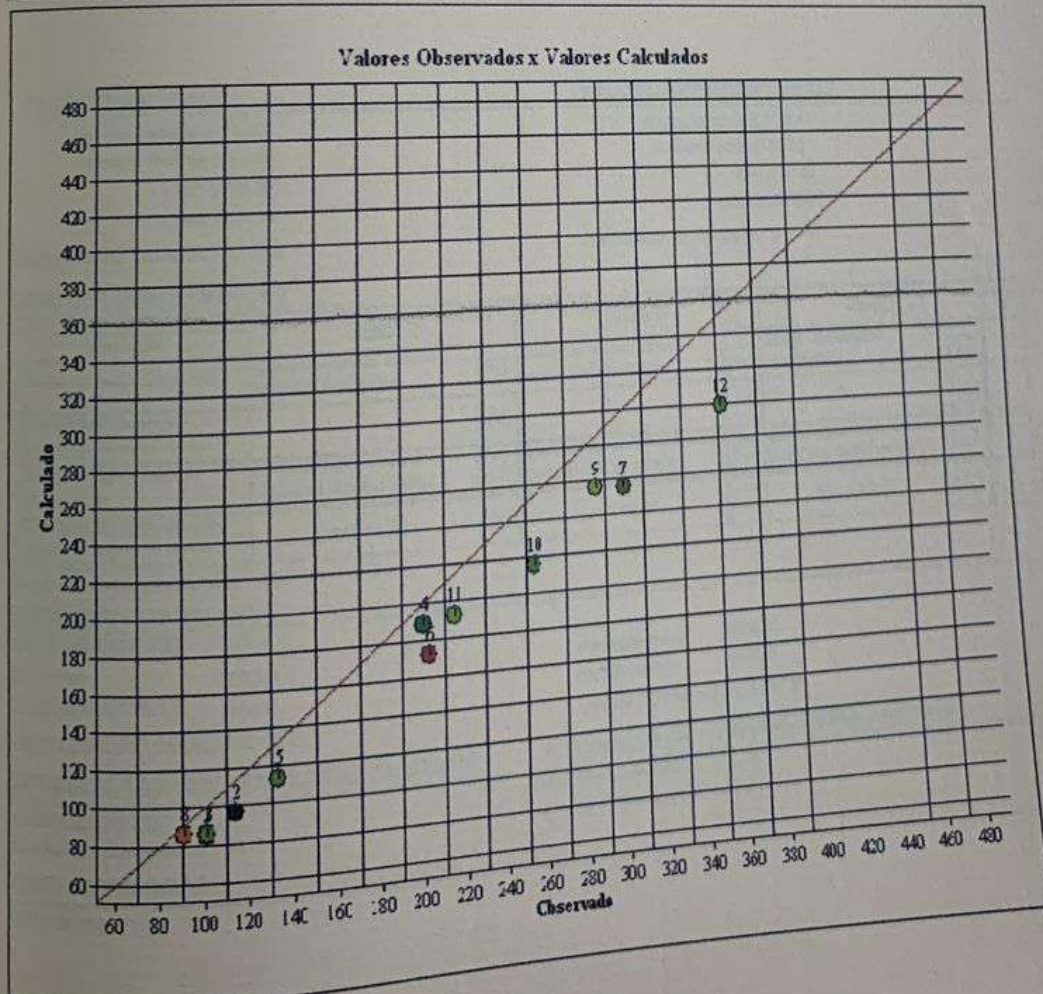
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Embu das Artes ,SN	101,22	86,04	0,8500	0,9985
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Embu das Artes ,SN	113,93	96,84	0,8500	0,9987
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Embu das Artes ,SN	100,64	85,55	0,8500	0,9985
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Embu das Artes ,SN	200,00	168,89	0,9444	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Ingá ,SN	132,82	112,90	0,8500	0,9989
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Alberto Correia Francfort ,141	202,42	172,05	0,8500	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Coragem ,63	300,00	255,00	0,8500	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Dona Amélia ,500	91,11	86,05	0,9444	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Dr. Jorge Balduzzi ,SN	285,57	255,51	0,8947	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua França ,88	254,12	216,00	0,8500	0,9984
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Santa Eliza ,6	214,77	192,17	0,8947	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Santa Eliza ,SN	351,22	298,54	0,8500	0,9996

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	101,22	86,04
2	113,93	96,84
3	100,64	85,55
4	200,00	188,89
5	132,82	112,90
6	202,42	172,05
7	300,00	255,00
8	91,11	86,05
9	285,57	255,51
10	254,12	216,00
11	214,77	192,17
12	351,22	298,54

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Dr. Jorge Balduzzi 332 antigo nº 301 Jardim Minas EMBU - SP Data: 09/08/2019

Ciente: Avaliação

Área m²: 5.296,37 Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 195,65	Média Unitários : 170,46
Desvio Padrão : 88,69	Desvio Padrão : 76,20
- 30% : 136,96	- 30% : 119,32
+ 30% : 254,35	+ 30% : 221,60
Coefficiente de Variação : 45,3300	Coefficiente de Variação : 44,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 170,46

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 170,46000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 02.822,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 140,48

INTERVALO MÁXIMO: 200,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: 1

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.5 - Casa Padrão Médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,386 x R8-N

$V_u = 1,386 \times R\$ 1.427,52/m^2 = R\$ 1.978,54/m^2$

Área Construída: 732,88 m²

Idade: 34 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 732,88 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.978,54/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 34 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 732,88 \text{ m}^2 \times R\$ 1.978,54/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,528 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 902.500,16}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 900.000,00$$

(novecentos mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 900.000,00 + R\$ 900.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 1.800.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 1.800.000,00

(um milhão e oitocentos mil reais)

AGOSTO / 2019.

Avaliações e Perícias de Engenharia

CONCLUSÃO

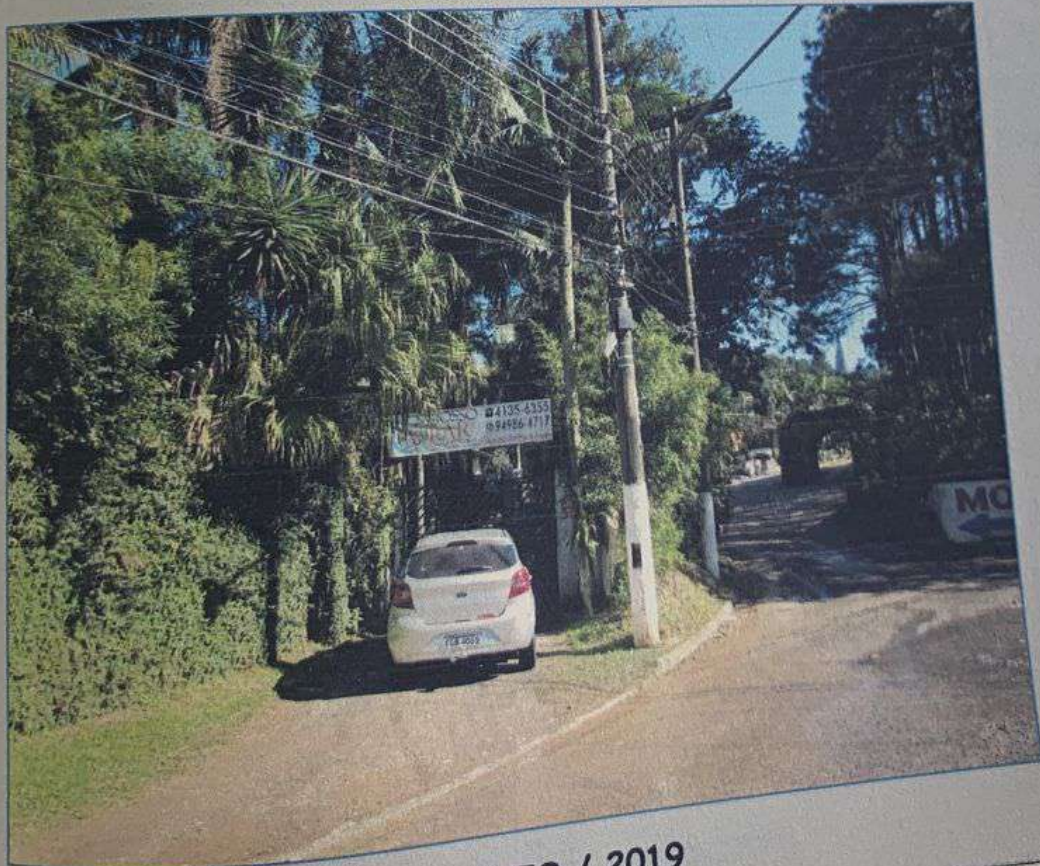
Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerido por ALBERTO DE AZEVEDO SANS, em face de MARCELO DE AZEVEDO SANS, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 2.237, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra
Rua Dr. Jorge Balduzzi, nº 332, Embu das Artes - São Paulo.

R\$ 1.800.000,00

(um milhão e oitocentos mil reais)



AGOSTO / 2019

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

3658

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou
dactilografar o presente LAUDO, que se compõe de 61 (sessenta e uma) folhas
dactilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e
assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

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

Termos em que,
P. Deferimento.

Embu das Artes, 09 de agosto de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA/SP: 128880/D

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

366,8

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

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