

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

**AUTOS Nº 1000519-88.2013.8.26.0361**

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**,  
engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA  
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por  
**BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **MOGIFRIGOR  
INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTRO**, dando por  
terminados seus estudos, diligências e vistorias vem,  
respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas  
conclusões, expressas no seguinte:

## LAUDO

*Termos em que,  
P. Deferimento.  
Mogi das Cruzes, 05 de maio de 2014.*

*Maira de Moraes Modotti*

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA: 5.063.173.950**

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## RESUMO

- Imóvel localizado na **Avenida Presidente Castelo Branco, nº 1.501, município de Mogi das Cruzes – SP.**

**Valor de Venda:**

**R\$ 11.256.000,00**

**(onze milhões, duzentos e cinquenta e seis mil reais)**

**Válido para maio de 2014.**



**Vista da fachada do imóvel avaliando.**

## I. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de venda para o imóvel situado na **Avenida Presidente Castelo Branco, nº 1.501, município de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo**, ofertado nos termos dos **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **MOGIFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTRO**, processo nº **1000519-88.2013.8.26.0361**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP**.

O imóvel está matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, sob o nº 39.967.

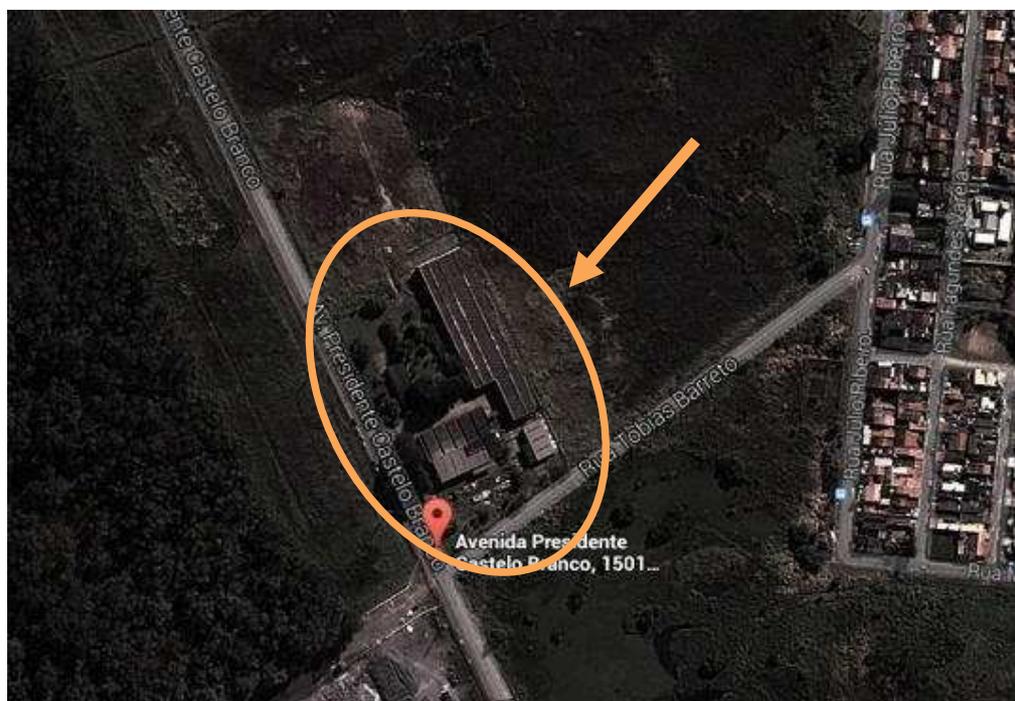
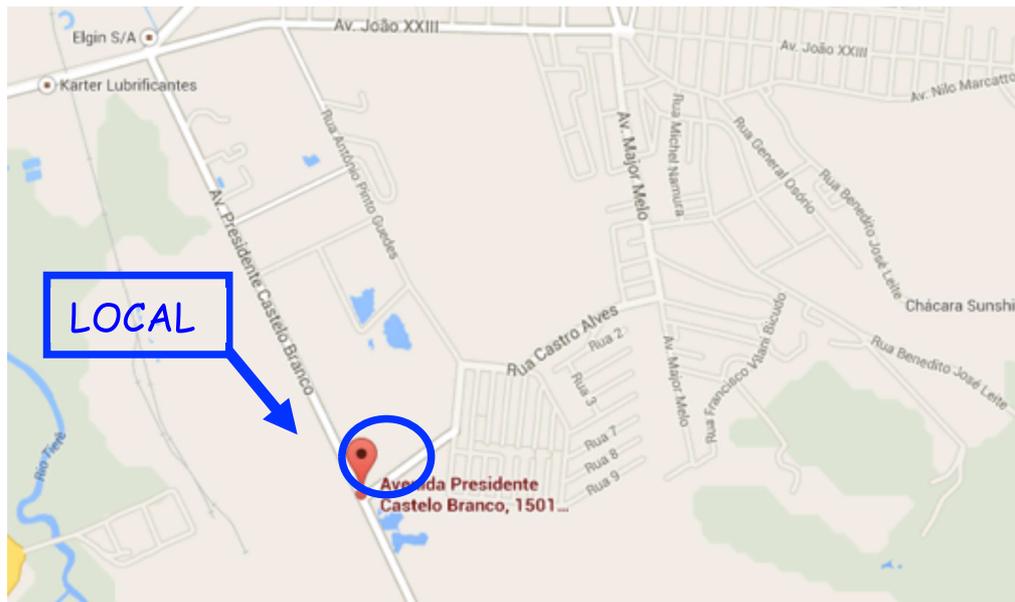
Trata-se de uma área de terras de 34.615,15m<sup>2</sup>, contendo benfeitorias construídas numa área total de 5.892,94m<sup>2</sup>, conforme será apresentado nos capítulos que seguem.

## II. - VISTORIA

### 1. - DO LOCAL

O imóvel, objeto da presente Ação, situa-se no quarteirão formado pelas Ruas: Tobias Barreto, Júlio Ribeiro, Antônio Pinto Guedes e Av. Maria José Bechelli Batalha.

A reprodução do mapa da cidade e as fotos que seguem, melhor ilustram a situação do imóvel em questão:



**FOTO 01**

VISTA DA AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

**FOTO 02****VISTA PARCIAL DA FACHADA DO IMÓVEL, OBJETO DA AÇÃO.**

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## 1.2. - CADASTRAMENTO FISCAL

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

SETOR: 30

QUADRA: 049

5/1/2014

Sistema de Tributação Imobiliária



**Prefeitura de Mogi das Cruzes**  
Secretaria de Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias  
IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario

Identificação / Localização		
Inscrição:	80.049.002.000-8	
Proprietário:	MOGIFRIGOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	CNPJ: 07.577.510/0001-05
Local do Imóvel:	AV PRES CASTELO BRANCO 1501	
Quadra:		Lote:
Loteamento:	CESAR DE SOUSA	
Endereço de Correio:	AV PRES CASTELO BRANCO 1501	
	08820-480 CEZAR DE SOUZA - MOGI DAS CRUZES / SP	
Dados do Imóvel		
Área do Terreno:	34.817,50 (m <sup>2</sup> )	Ano da Construção:
Testada em Metro Linear:	356,00 (m)	Zona Fiscal:
Valor Metro Terreno:	R\$ 17,71	Classe Fiscal:
Classificação do Solo:	Normal	Posição da Construção:
Localização do Terreno:	Esquina	Tipo de Construção:
Área Construída (m <sup>2</sup> )	Padrão	Valor do Metro <sup>2</sup>
AC1:	2.517,32	42. Indust. Medio
AC2:	118,75	62. Especial Baixo
		R\$ 817,53
		R\$ 382,55
<b>Imovel sujeito ao DIREITO DE PREEMPÇÃO, conforme Lei 6.212/2008 .</b>		

Posição em: 1 de Maio de 2014 as 13:10

### 1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo na Rua Capitão Pacheco Chaves.

### 1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente industrial.

A destinação residencial é caracterizada por prédios e residências térreas e assobradadas, e prédios de apartamento, de padrão construtivo simples a médio.

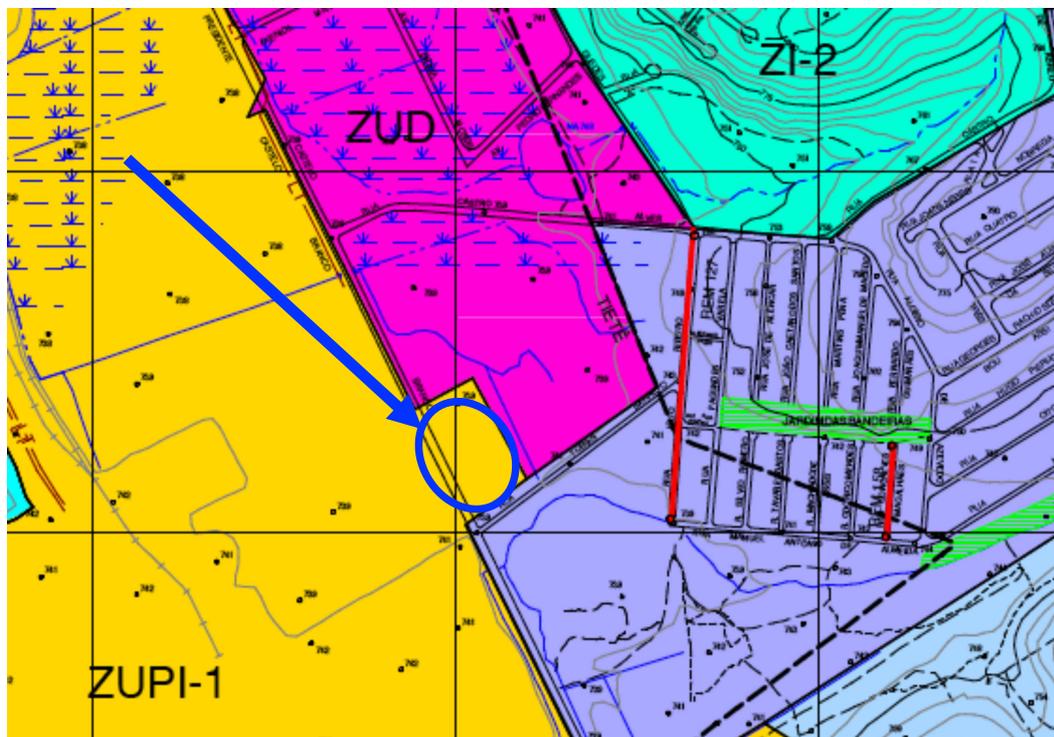
### 1.5. - ACESSIBILIDADE

O imóvel possui acesso direto para a Avenida Presidente Castelo Branco.

### 1.6. - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona ZUPI-1 – Zona Predominantemente Industrial.

-  ZMR - ZONA MISTA RESIDENCIAL
-  ZUD- ZONA MISTA DE USO DIVERSIFICADO
-  ZC-1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS CENTRAL
-  ZC-2 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS SUB-CENTRAL
-  ZC-3 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS LOCAL
-  **ZUPI-1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 1**



## 2. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. - TERRENO:

A área possui formato regular, topografia plana, com frente no nível da rua. O terreno aparenta ser seco e firme para receber edificações de qualquer porte obedecidas, evidentemente, às posturas municipais, com as seguintes medidas e confrontações:

MATRÍCULA DE Nº 39.967 - 1º C.R.I. DE MOGI DAS CRUZES  
*"IMÓVEL: Uma área de terras, com 34.615,15 metros quadrados, situada no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: como A-G-H-I-A, inicia-se no ponto A (m.c.) localizado na intersecção*

*dos alinhamentos da Avenida Industrial e da Avenida nº 02, desse ponto segue pelo alinhamento da Avenida Industrial através de um rumo de 25º15'19" NW e uma extensão de 356,00 metros onde encontra o ponto G (m.c.), desse ponto deflete à direita e segue por um segmento de reta com um rumo de 64º44'41" NE e uma extensão de 100,00 metros onde encontra o ponto H (m.c.), desse ponto deflete à direita e segue através de um segmento de reta com um rumo de 25º15'19" SE e uma extensão de 336,35 metros onde encontra I (m.c.) localizado no alinhamento da avenida Dois, confrontando nas últimas extensões com área de propriedade de Mogi S/A. Melhoramentos e Organização de Grupos Industriais; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Dois com um rumo de 53º38'03" SW e uma extensão de 101,91 metros onde encontra o ponto "A", que deu origem a presente descrição". (...) "Procede-se a presente averbação (...) para ficar constando que a Avenida Industrial, passou a denominar-se Avenida Presidente Castelo Branco(...)"*

## 2.2. - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se implantado um Pátio Industrial.

O imóvel é composto por três galpões, um prédio de escritório, um prédio de refeitório e churrasqueira, além de guarita, casa de gás e cabine primária.

Conforme projeto juntado no corpo do presente trabalho, as construções possuem as seguintes medidas:

GALPÃO I .....	1.642,36 m <sup>2</sup>
GALPÃO II .....	3.277,16 m <sup>2</sup>
GALPÃO III .....	305,57 m <sup>2</sup>
ESCRITÓRIO .....	297,16 m <sup>2</sup>
REFEITÓRIO .....	132,59 m <sup>2</sup>
CHURRASQUEIRA .....	108,72 m <sup>2</sup>
CABINE PRIMÁRIA .....	34,92 m <sup>2</sup>
PORTARIA .....	19,40 m <sup>2</sup>
ABRIGO DE GÁS .....	7,02 m <sup>2</sup>

-----  
ÁREA TOTAL ..... 5.824,90 m<sup>2</sup>

Quanto às características construtivas e detalhes de acabamento, tem-se:

### GALPÃO I

- Tipo de edificação: ..... Galpão Padrão Médio(-);
- Estado de conservação: ..... Regular;
- Idade Aparente: ..... 15 anos;
- Piso ..... cimentado;
- Estrutura ..... pré-moldada em concreto;
- Cobertura ..... mista de amianto e autoportante zincada;
- Paredes ..... cal;
- Forro ..... não tem;
- Caixilhos ..... ferro;

- Portas ..... ferro.

## GALPÃO II

- \* Tipo de edificação: ..... Galpão Padrão Médio;
- \* Estado de conservação: ..... Novo;
- \* Idade Aparente: ..... 1 ano(s);
- \* Piso ..... cimentado;
- \* Estrutura ..... pré-moldada em concreto;
- \* Cobertura ..... concreto pré-moldado;
- \* Paredes ..... pré-moldadas sem revestimento;
- \* Forro ..... não tem;
- \* Caixilhos ..... ferro;
- \* Portas ..... ferro.

## GALPÃO III

- \* Tipo de edificação: ..... Galpão Padrão Médio(-);
- \* Estado de conservação: ..... Regular;
- \* Idade Aparente: ..... 15 anos;
- \* Piso ..... cimentado;
- \* Estrutura ..... pré-moldada em concreto;
- \* Cobertura ..... pré-moldada em concreto;
- \* Paredes ..... cal;
- \* Forro ..... não tem;
- \* Caixilhos ..... ferro;
- \* Portas ..... ferro.

## ESCRITÓRIO:

- \* Tipo de edificação: ..... Escritório Padrão Simples;
- \* Estado de conservação: ..... Regular a Reparos Simples;
- \* Idade Aparente: ..... 15 anos;
- \* Piso ..... cerâmico;
- \* Estrutura ..... concreto;
- \* Cobertura ..... telhas amianto;
- \* Paredes ..... massa e pintura látex;
- \* Forro ..... placas pré-fabricadas;
- \* Caixilhos ..... ferro;
- \* Portas ..... ferro.

## REFEITÓRIO:

- \* Tipo de edificação: ..... Escritório Padrão Simples;
- \* Estado de conservação: ..... Regular a Reparos Simples;
- \* Idade Aparente: ..... 15 anos;
- \* Piso ..... cerâmico;
- \* Estrutura ..... concreto;
- \* Cobertura ..... telhas amianto;
- \* Paredes ..... massa e pintura látex;
- \* Forro ..... não possui;
- \* Caixilhos ..... ferro;
- \* Portas ..... ferro.

### CHURRASQUEIRA:

- \* Tipo de edificação: ..... Cobertura Padrão Médio;
- \* Estado de conservação: ..... Regular;
- \* Idade Aparente: ..... 15 anos;
- \* Piso ..... cerâmico;
- \* Estrutura ..... concreto;
- \* Cobertura ..... telhas amianto;
- \* Paredes ..... não possui;
- \* Forro ..... não possui;
- \* Caixilhos ..... não possui;
- \* Portas ..... não possui.

### CABINE PRIMÁRIA:

- \* Tipo de edificação: ..... Galpão Padrão Simples;
- \* Estado de conservação: ..... Regular;
- \* Idade Aparente: ..... 15 anos.

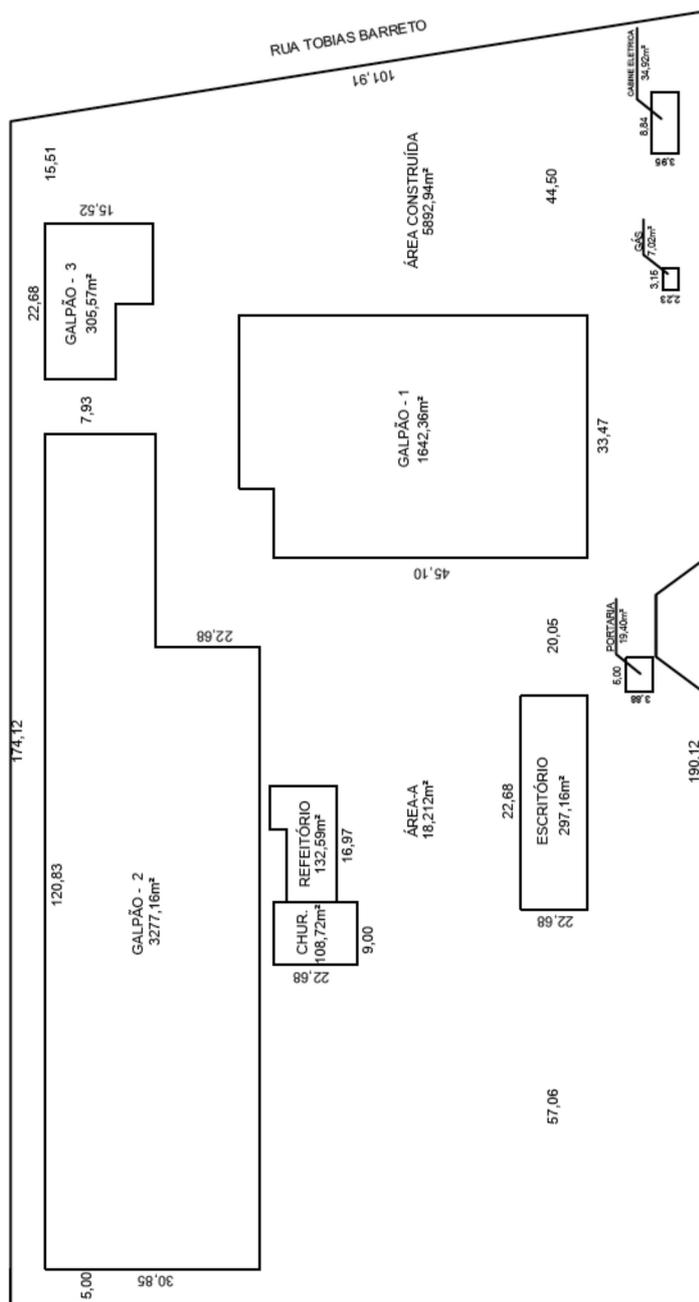
### PORTARIA:

- \* Tipo de edificação: ..... Escritório Padrão Simples;
- \* Estado de conservação: ..... Regular;
- \* Idade Aparente: ..... 15 anos.

### ABRIGO DE GÁS:

- \* Tipo de edificação: ..... Cobertura Padrão Médio;
- \* Estado de conservação: ..... Regular;
- \* Idade Aparente: ..... 15 anos.

Segue: Planta do imóvel, fotografias da Rua Capitão Pacheco Chaves, no trecho em estudo, e aspectos gerais do imóvel, objeto da presente Ação:



**CROQUI DAS BENFEITORIAS**

**FOTO 03**

VISTA DA GUARITA DA PORTARIA, PODENDO-SE NOTAR O  
PADRÃO CONSTRUTIVO.

FOTO 04



VISTA GERAL DO PÁTIO DA EMPRESA.

**FOTO 05**

VISTA EXTERNA DO PRÉDIO DE ESCRITÓRIOS, PODENDO-SE NOTAR O PADRÃO CONSTRUTIVO.

**FOTO 06****VISTA DA RECEPÇÃO, NO PRÉDIO ADMINISTRATIVO.**

## FOTO 07

VISTA DA ENTRADA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO  
(ESCRITÓRIO).

**FOTO 08**

VISTA INTERNA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO, PODENDO-SE NOTAR O PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

## FOTO 09



OUTRA VISTA DA ÁREA INTERNA DO ESCRITÓRIO.

## FOTO 10



VISTA DE UMA SALA NO PRÉDIO ADMINISTRATIVO  
(ESCRITÓRIO).

FOTO 11



VISTA DO BANHEIRO DO PRÉDIO.

## FOTO 12



VISTA DA COZINHA, PODENDO-SE NOTAR O ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

## FOTO 13



OUTRA SALA NO PRÉDIO ADMINISTRATIVO (ESCRITÓRIO),  
PODENDO-SE NOTAR O PADRÃO DE ACABAMENTO.

## FOTO 14



VISTA EXTERNA DO GALPÃO I, PODENDO-SE NOTAR AS  
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS.

**FOTO 15**

VISTA INTERNA DO GALPÃO I, PODENDO-SE NOTAR AS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

## FOTO 16



OUTRA VISTA INTERNA DO GALPÃO I.

## FOTO 17



VISTA PARCIAL DO GALPÃO I.

**FOTO 18****VISTA DOS FUNDOS DO GALPÃO I.**

**FOTO 19**

VISTA EXTERNA DO GALPÃO II, PODENDO-SE NOTAR SUAS  
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS.

**FOTO 20**

VISTA INTERNA DO GALPÃO II, PODENDO-SE NOTAR O  
PADRÃO DE ACABAMENTO.

**FOTO 21**

VISTA PARCIAL DO GALPÃO II, PODENDO-SE NOTAR QUE É  
NOVO.

## FOTO 22



VISTA EXTERNA DO GALPÃO III, PODENDO-SE NOTAR O  
PADRÃO CONSTRUTIVO.

**FOTO 23**

VISTA INTERNA DO GALPÃO III.

FOTO 24



VISTA GERAL DAS EDIFICAÇÕES.

**FOTO 25****VISTA EXTERNA DO REFEITÓRIO.**

**FOTO 26**

VISTA INTERNA DO REFEITÓRIO, PODENDO-SE NOTAR O  
PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

**FOTO 27**

VISTA DA COZINHA DO REFEITÓRIO.

## FOTO 28



VISTA DO VESTIÁRIO, NO PRÉDIO DO REFEITÓRIO.

## FOTO 29



VISTA DA ÁREA DA CHURRASQUEIRA, PODENDO-SE NOTAR O  
PADRÃO CONSTRUTIVO.

## FOTO 29



VISTA DA ÁREA VERDE DO TERRENO AVALIANDO.

### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes aos do avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais 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:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

onde:

Vi = Valor do imóvel procurado

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

## 1. - TERRENO:

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

### 1.1. - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, são calculados por metodologia científica, de acordo com a Norma de Avaliações do IBAPE, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 e 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado em anexo.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual auxilia no processo avaliatório, possibilitando

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

---

maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, foram feitos os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

**qmf = R\$ 120,98/m<sup>2</sup> - maio/2.014**

### 1.3. - CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO 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.

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

Segundo as referidas Normas, têm-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$ , sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (Valor Unitário Médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

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

b) A região classificada de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 10ª Zona: Indústrias".

c) Considerações 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 das Normas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Considerações 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 das Normas.

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

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "A<sub>min</sub>" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações do unitário em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos nas "Normas".

h) Considerações do unitário em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos nas "Normas".

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

j) Considerações do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos nas "Normas".

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação do Índice Geral de Preços (IGP-M), publicados pela Fundação Getúlio Vargas.

## 2. - CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

### 2.1. - BENFEITORIAS:

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

#### A) Valores unitários:

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

---

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em  $R_8N$ , conforme tabela a seguir:

**Maira de Moraes Modotti**  
 Engenheira Civil - CREA 50631739/50

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
 Qualidade em perícias e avaliações | www.ibape-sp.org.br

**3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>g</sub>N**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>g</sub>N do SINDUSCON/SP.

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	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,910	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	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,60				
	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 obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$Foc = R + K * (1 - R)$ , onde:

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE: D = A + (1 - C). C$$

### Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
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:

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	b	c	d	e	f	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa 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.

## IV.- CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

### 1. - TERRENO:

O valor do terreno, conforme cálculos e pesquisa de mercado a seguir, resultou em:

$$VT = R\$ 4.187.764,81$$

ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 4.188.000,00 - \text{MAIO}/2014$$

(um milhão, cento e oitenta e oito mil reais)

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/04/2014  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Major Melo NÚMERO : 1000  
COMP. : BAIRRO : Cesar de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - 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: 3.098,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,45  
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 DO IMÓVEL (RS) : 470.000,00  
MOBILIÁRIA : Bazinga Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-27589230  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 136,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 136,54
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 30/04/2014

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/04/2014  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Nilo Marcatto NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Cesar de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - 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: 84.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe): 420,00  
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 DO IMÓVEL (R\$) : 9.000.000,00  
MOBILIÁRIA : J. Braga Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-29888429  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 96,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 96,43
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/04/2014  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Pres. Castelo Branco NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Cesar de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - 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: 19.000,00 TESTADA - (cf) m 90,00 PROF. EQUIV. (Pe): 211,11  
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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.900.000,00  
MOBILIÁRIA : Evandro Roque Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-26689515  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/04/2014  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Cesar de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - 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) m<sup>2</sup>: 21.828,90 TESTADA - (cf) m 97,75 PROF. EQUIV. (Pe): 223,31  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 3.200.000,00  
IMOBILIÁRIA : Joel Novais  
CONTATO : Sra. Miriam TELEFONE : (11)-47247000  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	131,94
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	131,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 30/04/2014

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/04/2014  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nilo Marcatto NÚMERO : 2600  
COMP.: BAIRRO : Cesar de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - 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) m<sup>2</sup>: 30.000,00 TESTADA - (cf) m 300,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
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 DO IMÓVEL (R\$) : 5.000.000,00  
IMOBILIÁRIA : Bazinga Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-27589230  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 150,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 150,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Área Mogi das Cruzes

DATA : 02/05/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

## FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	356,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

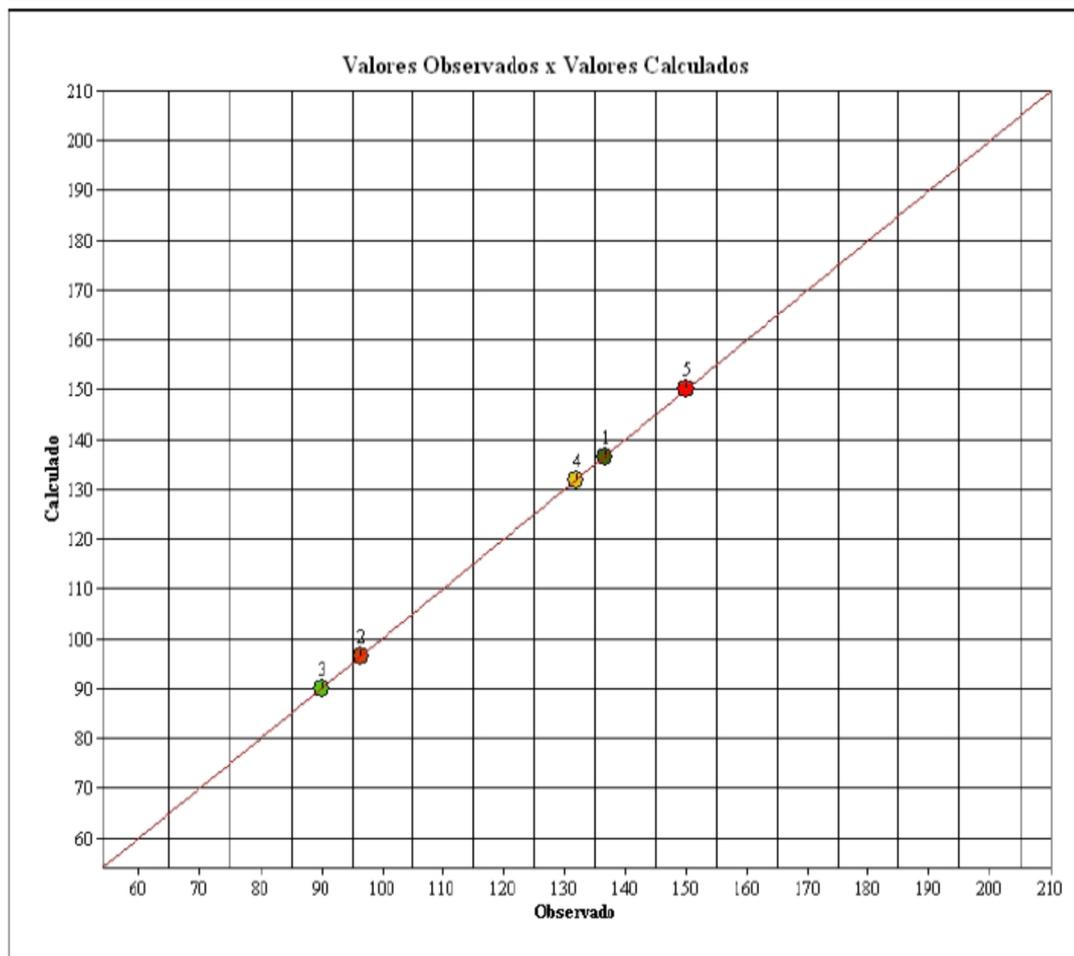
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av . Major Melo ,1000	136,54	136,54	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av . Nilo Marcatto ,SN	96,43	96,43	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av . Pres. Castelo Branco ,SN	90,00	90,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av . Presidente Castelo Branco ,SN	131,94	131,94	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Nilo Marcatto ,2600	150,00	150,00	1,0000	1,0000

**Maira de Moraes Modotti**  
Engenheira Civil - CREA 5063173950

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	136,54	136,54
2	96,43	96,43
3	90,00	90,00
4	131,94	131,94
5	150,00	150,00

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

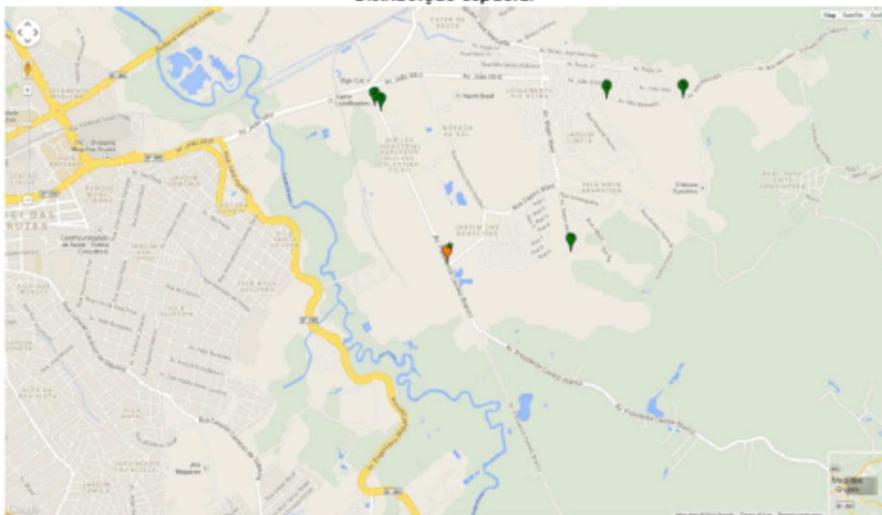


**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : Av. Presidente Castelo Branco 1501 Cesar de Souza MOJI DAS CRUZES - Data : 02/05/2014  
 Cliente : Perícia Judicial  
 Área m² : 34.615,15 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 120,98  
 Desvio Padrão : 26,30  
 - 30% : 84,69  
 + 30% : 157,27

Coefficiente de Variação : 21,7400

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 120,98  
 Desvio Padrão : 26,30  
 - 30% : 84,69  
 + 30% : 157,27

Coefficiente de Variação : 21,7400

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completar quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 120,98

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 120,98000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 4.187.764,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 102,95

INTERVALO MÍNIMO : 102,95

INTERVALO MÁXIMO : 139,01

INTERVALO MÁXIMO : 139,01

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**Maira de Moraes Modotti**  
 Engenheira Civil - CREA 5063173950

## 2. - CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Considerando-se o padrão de acabamento, idade aparente e estado de conservação das benfeitorias, tem-se:

Benfeitoria	Padrão	Área (m2)	Fator Padrão	Idade Ap.	Idade ref.	Idade em %	"R"	Estado de conservação	"K"	CUB (R\$/m2)	Valor Total
Galpão I	Galpão Padrão Médio (-)	1642,36	0,972	15	80	19%	0,2	C	0,865	R\$ 1.102,62	R\$ 1.570.092,88
Galpão II	Galpão Padrão Médio	3277,16	1,326	1	80	1%	0,2	A	0,965	R\$ 1.102,62	R\$ 4.657.290,20
Galpão III	Galpão Padrão Médio(-)	305,57	0,972	15	80	19%	0,2	C	0,865	R\$ 1.102,62	R\$ 292.124,31
Escritório	Escritório Padrão Simples	297,16	1,206	15	70	21%	0,2	D	0,803	R\$ 1.102,62	R\$ 332.875,54
Refeitório	Escritório Padrão Simples	132,59	1,206	15	70	21%	0,2	D	0,803	R\$ 1.102,62	R\$ 148.525,94
Churrasqueira	Cobertura Padrão Médio	108,72	0,246	15	30	50%	0,1	C	0,609	R\$ 1.102,62	R\$ 19.112,28
Cabine Primária	Galpão Padrão Simples	34,92	0,726	15	80	19%	0,2	C	0,865	R\$ 1.102,62	R\$ 24.934,55
Portaria	Escritório Padrão Simples	19,40	1,206	15	70	21%	0,2	C	0,803	R\$ 1.102,62	R\$ 21.731,68
Abrio de gás	Cobertura Padrão Médio	7,02	0,246	15	30	50%	0,1	C	0,609	R\$ 1.102,62	R\$ 1.234,07
SOMA											
<b>TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS</b>											
<b>R\$ 7.068.000,00</b>											

**VB = R\$ 7.068.000,00 - abril/2011**

**(sete milhões e sessenta e oito mil reais)**

### 3. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno ao das construções, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 4.188.000,00

VB = R\$ 7.068.000,00

VI = R\$ 4.188.000,00 + R\$ 7.068.000,00 = R\$ 11.256.000,00

**VI = R\$ 11.256.000,00 – MAIO/2014**  
**(onze milhões e duzentos e cinquenta e seis mil reais)**

## V. - CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto, o valor de venda para o imóvel industrial localizado na Av. Presidente Castelo Branco, nº 1.501, neste Município de Mogi das Cruzes – SP, calculado pelo Método Comparativo - Evolutivo, considerando sua localização, dimensões, entre outros, é de:

Valor de Venda:

**R\$ 11.256.000,00 – maio/2014**

**Onze milhões, duzentos e cinquenta e seis mil reais**

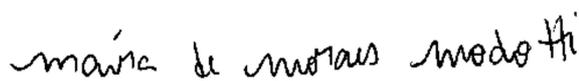


## VI. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente Laudo, que se compõe de 74 (setenta e quatro) folhas de um lado só, vindo esta última datada e assinada pela Perita.

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*", carteira de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil e certidões (cível e criminal).

*Termos em que,  
P. Deferimento.  
Mogi das Cruzes, 05 de maio de 2014.*



**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA: 128.880/D**