

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO SETOR
UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS - COMARCA DA CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 0007045-94.2020.8.26.0021

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, requerida por **SAINT CLAIR MODAS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S/A**, em face de **JORGE TABACOW**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência para dizer que tomou ciência do R. Despacho de fls., e dará início aos trabalhos a partir da presente data.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de junho de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO
SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS N° 0007045-94.2020.8.26.0021 (10863/2020)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, em curso na **38° VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**, **AUTOS N° 0032488-74.1998.8.19.0001**, requerida pela **SAINT CLAIR MODAS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S/A**, em face de **JORGE TABACOW E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir:

IMÓVEL A: Rua do Acre, n° 641, Vila Bertioga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 181.146, no Sétimo CRI de São Paulo.

IMÓVEL B: Rua do Acre, n° 643, Vila Bertioga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 61.240, no Sétimo CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de Julho de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 475.000,00

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

Data Base: Julho / 2.021



**Vista do Imóvel A, localizado na Rua do Acre, nº 641, Vila Bertogã,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
181.146, no Sétimo CRI de São Paulo.**

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 470.000,00

(Quatrocentos e setenta mil reais)

Data Base: Julho / 2.021



Vista do Imóvel B, localizado na Rua do Acre, nº 643, Vila Bertioga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 61.240, no Sétimo CRI de São Paulo.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 51, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraído da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, em curso na **38º VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ, AUTOS Nº 0032488-74.1998.8.19.0001**, requerida pela **SAINT CLAIR MODAS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S/A**, em face de **JORGE TABACOW E OUTROS**, em curso no **SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0007045-94.2020.8.26.0021**.

IMÓVEL A: Rua do Acre, nº 641, Vila Bertioga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 181.146, no Sétimo CRI de São Paulo.

IMÓVEL B: Rua do Acre, nº 643, Vila Bertioga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 61.240, no Sétimo CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

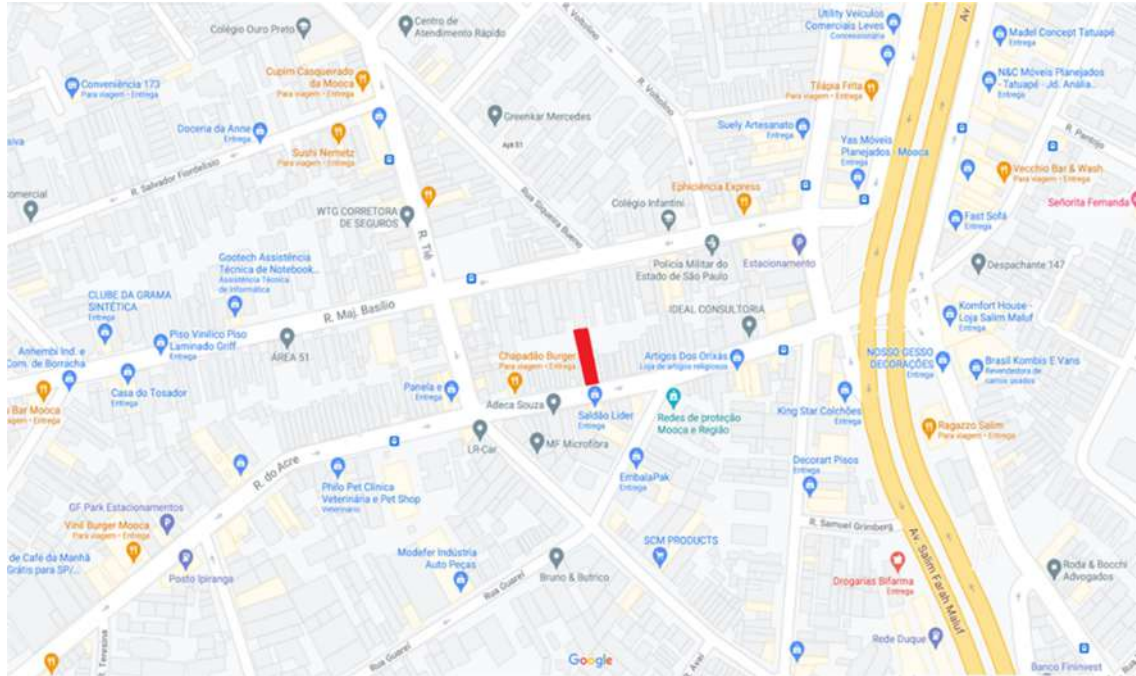
Em diligência aos imóveis **A** e **B**, objetos da presente Ação, situados, respectivamente, na **Rua do Acre, nº 641 e 643, Vila Bertioga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo**, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, o signatário constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Os imóveis **A** e **B** situam-se, respectivamente, na **Rua do Acre, nº 641 e 643**, no quarteirão completado pelas vias: **Largo Água Rasa, Rua Major Basílio e Rua Tiê**.

A reprodução do Mapa Oficial de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



LOCAL DO IMÓVEL A (EM VERMELHO)



LOCAL DO IMÓVEL B (EM VERMELHO)

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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


ZONA: Zona de Centralidades - (ZC)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (IMÓVEL A): 031.092.0031-7.


INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (IMÓVEL B): 031.092.0030-9.

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

IMÓVEL A

| | | | |
|---|---|-----------------------|--------|
|  PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021 | | |
| Cadastro do Imóvel: 031.092.0031-7 | | | |
| Local do Imóvel: R DO ACRE, 641 MOOCA CEP 03181-100 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R DO ACRE, 641 MOOCA CEP 03181-100 | | | |
| Contribuinte(s): CPF 006.382.858-87 NOEMIA TABACOW | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 112 | Testada (m): | 3,50 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 112 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 112 | Padrão da construção: | 1-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 67 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1954 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 1.528,00 | | |
| - da construção: | 1.368,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 171.136,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 30.644,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 201.780,00 | | |
| Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021. | | | |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/10/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/ | | | |
| Data de Emissão: | 15/07/2021 | | |
| Número do Documento: | 2.2021.002008145-5 | | |
| Solicitante: | EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67) | | |

IMÓVEL B

|  | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021 | |
|---|---------------------------------------|---|------------|
| PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | Cadastro do Imóvel: 031.092.0030-9 | |
| Local do Imóvel: R DO ACRE, 643 CEP 03181-100 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R DO ACRE, 643 CEP 03181-100 | | | |
| Contribuinte(s): CNPJ 00.573.185/0001-23 LAND PARTICIPACOES LTDA | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 112 | Testada (m): | 3,50 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 112 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 100 | Padrão da construção: | 1-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 55 | Uso: | residência |
| Ano da construção corrigido: | 1954 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 1.528,00 | | |
| - da construção: | 1.368,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 171.136,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 27.360,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 198.496,00 | | |
| Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021. | | | |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/10/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/ | | | |
| Data de Emissão: | 15/07/2021 | | |
| Número do Documento: | 2.2021.002008176-5 | | |
| Solicitante: | EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67) | | |

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Centralidades, que são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtivas e demográficas médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1.1 - TERRENO DO IMÓVEL A

Topografia: Plano, ao nível da rua;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

De acordo com a matrícula o terreno possui as seguintes dimensões:

Frente: 3,50 m;

Fundos: 3,50 m;

Lateral Esquerda: 33,00 m;

Lateral Direita: 33,00 m;

Área: 115,50 m².

O imóvel **A** está registrado no Nono Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 181.146.

2.2.1.2 - TERRENO DO IMÓVEL B

Topografia: Plano, ao nível da rua;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

De acordo com a matrícula o terreno possui as seguintes dimensões:

Frente: 3,50 m;

Fundos: 3,50 m;

Lateral Esquerda: 33,00 m;

Lateral Direita: 33,00 m;

Área: 115,50 m².

O imóvel **B** está registrado no Nono Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 61.240.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel A, já descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total de 112,00 m².

Sobre o terreno do imóvel B, já descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total de 100,00 m².

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

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

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

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

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

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

FOTO 01



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

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL SOB O N° 641 OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.**

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 05



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 06



VISTA DA CONSTRUÇÃO ERGUIDA SOBRE O TERRENO.

FOTO 07



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL SOB O N° 643 OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.**

FOTO 08



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 09



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 10



VISTA DAS CONSTRUÇÕES ERGUIDAS SOBRE O TERRENO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

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

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

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

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | Características e Recomendações | | |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|--|------------------------------|-----------------------|---|---------------------------------|--------------------|---|
| | Frente e Profundidade | | | | Múltiplas frentes ou esquema | Coef de área | Área | | Observações gerais | |
| | Referências | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade | Área de referência do Lote (m ²) | | | Intervalo característico de áreas (m ²) | | | |
| | F _r | P _{mi} | P _{ma} | "f" | "p" | C _e | C _a | | | |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5 | 10 | 30 | 0,20 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 100 | 80 - 300 | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. |
| | 10 | 20 | 40 | 0,25 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 200 | 200 - 500 | |
| | 15 | 20 | 60 | 0,15 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 250 - 1000 | |
| 8ª Zona Comercial Padrão Médio | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 9ª Zona Comercial Padrão Alto | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 10ª Zona Industrial | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 5.000 | 2.000 - 20.000 | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área |
| | 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 | |
| 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 | | | |

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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".

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

Valores unitários

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

| Idade em % de vida referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,681 | 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 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,720 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42 | 0,702 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,666 | 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 |
| 52 | 0,605 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54 | 0,584 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56 | 0,563 | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58 | 0,542 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60 | 0,520 | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62 | 0,498 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64 | 0,475 | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66 | 0,452 | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68 | 0,429 | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70 | 0,405 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72 | 0,381 | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74 | 0,356 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76 | 0,331 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78 | 0,306 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80 | 0,280 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82 | 0,254 | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84 | 0,227 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86 | 0,200 | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88 | 0,173 | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90 | 0,145 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - CÁLCULO DO IMÓVEL A

4.1.1 - 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 venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 3.297,65/\text{m}^2 - \text{Data Base: Julho / 2021}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.297,65/m² (Três mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|---|
| DADOS DA FICHA 1 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021 | |
| SETOR : 031 | QUADRA : 092 | ÍNDICE DO LOCAL : 1.196,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua do Acre | | NÚMERO : 671 | |
| COMP.: | BAIRRO : | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : 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 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) m²: | 180,00 | TESTADA - (cf) m | 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Regular ESQUINA: Não |
| TOPOGRAFIA: | plano | | |
| CONSISTÊNCIA: | seco | | |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : | Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : | Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 149,00 M² |
| PADRÃO CONSTR.: | casa simples (+) | CONSERVAÇÃO : | f - entre reparos simples e importantes |
| COEF. PADRÃO: | 1,200 | IDADE REAL : 58 anos | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,330 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12 |
| VAGAS : | 3 | PAVIMENTOS : | 2 |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 100.785,91 | 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\$): | 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 |
| IMOBILIÁRIA : | Imobiliária Guerra | | |
| CONTATO : | corretor | TELEFONE : (11)-941180891 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,15 | 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 : 2.440,08 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.802,91 |
| | | VARIAÇÃO : 1.1487 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--------------------|---|---------------------|
| DADOS DA FICHA 2 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021 | |
| SETOR : 031 | QUADRA : 092 | ÍNDICE DO LOCAL : 1.196,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua do Acre | | NÚMERO : 697 | |
| COMP.: cód 2111G | BAIRRO : | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS | | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 114,00 | TESTADA - (cf) m | 3,40 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Regular |
| TOPOGRAFIA: | plano | ESQUINA: | Não |
| CONSISTÊNCIA: | seco | PROF. EQUIV. (Pe): | 33,53 |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: | Casa | USO DA EDIFICAÇÃO: | Residencial |
| PADRÃO CONSTR.: | casa simples | ÁREA CONSTRUIDA: | 182,00 M² |
| COEF. PADRÃO: | 1,056 | CONSERVAÇÃO: | e - reparos simples |
| IDADE REAL: | 67 anos | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): | 0,242 |
| VAGAS: | 1 | CUSTO BASE (R\$): | 1.708,12 |
| PAVIMENTOS: | 2 | VALOR CALCULADO (R\$): | 79.445,45 |
| VALOR ARBITRADO (R\$): | | VALOR ARBITRADO (R\$): | 0,00 |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA: | Oferta | VALOR VENDA (R\$): | 480.000,00 |
| IMOBILIÁRIA: | Imovest | VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 0,00 |
| CONTATO: | corretor | TELEFONE: | (11)-26053396 |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: | 0,00 |
| TESTADA Cf: | 0,15 | 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: | 3.092,58 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: | 3.552,45 |
| | | VARIAÇÃO: | 1.1487 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: | 1,0000 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021
SETOR : 031 QUADRA : 092 ÍNDICE DO LOCAL : 1.196,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Acre NÚMERO : 729
COMP.: cód BC17123 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 67 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,234 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 42.208,33 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Bella Casa Imóveis
CONTATO : Lucia TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,15 | 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 : 3.318,61 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.812,08 |
| | | VARIAÇÃO : 1,1487 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021
SETOR : 052 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 1.406,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Acre NÚMERO : 380
COMP.: cód: BC 15173 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 130,00 TESTADA - (cf) m 4,40 PROF. EQUIV. (Pe): 29,55
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 88,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 63 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,307 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 55.375,88 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Bella Casa Imóveis
CONTATO : Lucia TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,15 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.589,42 |
| TESTADA Cf : 0,15 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.587,04 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9993 |
| 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 | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021
SETOR : 052 QUADRA : 037 ÍNDICE DO LOCAL : 1.054.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Piraçununga NÚMERO : 364
COMP.: cód 32519662 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 211,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 51 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,489 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (R\$): 211.490,54 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\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Avilla e Manno
CONTATO : João Carlos TELEFONE : (11)-20201122
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,13 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| TESTADA Cf : | 0,15 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 | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Bertoga - Rua do Acre A

DATA: 20/07/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 031 Quadra: 092

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|--|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1.196,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 3,50 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

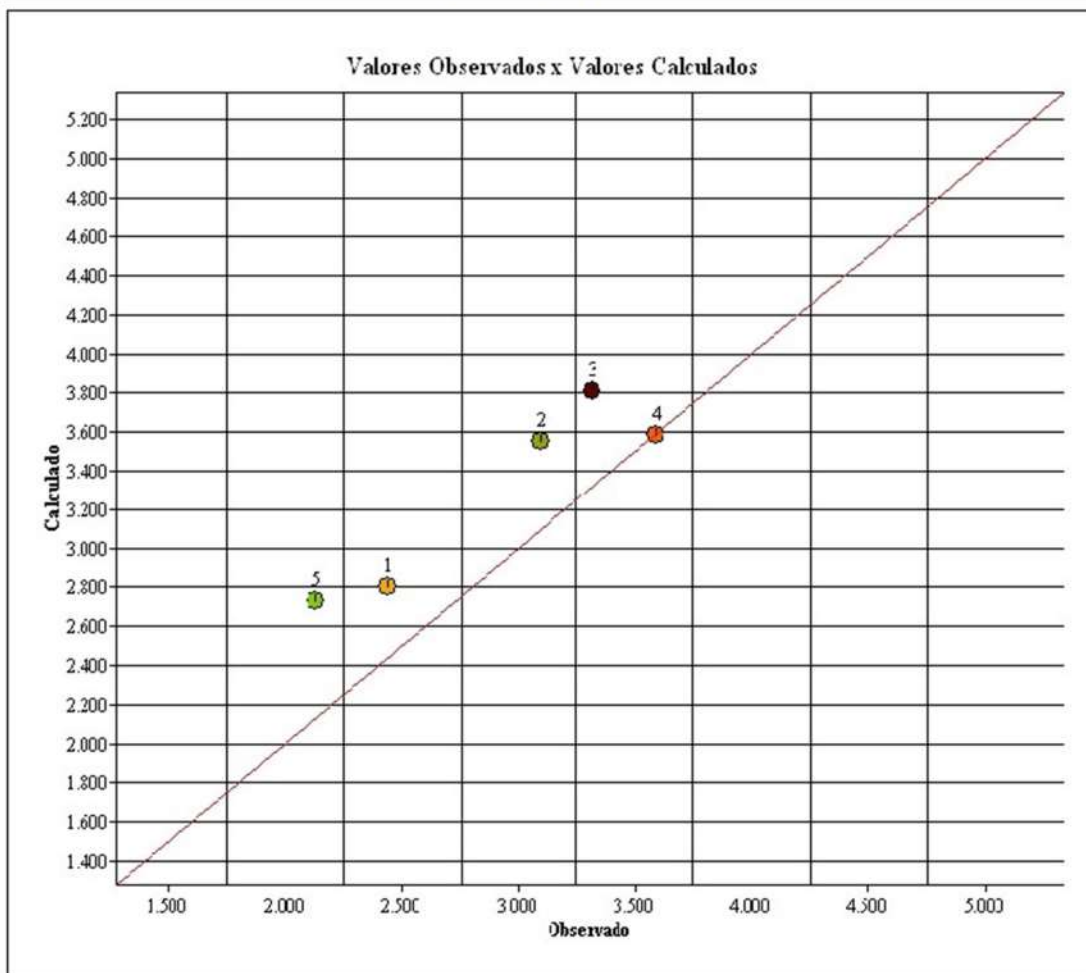
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua do Acre ,671 | 2.440,08 | 2.802,91 | 1,1487 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua do Acre ,697 | 3.092,58 | 3.552,45 | 1,1487 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua do Acre ,729 | 3.318,61 | 3.812,08 | 1,1487 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua do Acre ,380 | 3.589,42 | 3.587,04 | 0,9993 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Piraçununga ,364 | 2.130,06 | 2.733,77 | 1,2834 | 1,0001 |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 2.440,08 | 2.802,91 |
| 2 | 3.092,58 | 3.552,45 |
| 3 | 3.318,61 | 3.812,08 |
| 4 | 3.589,42 | 3.587,04 |
| 5 | 2.130,06 | 2.733,77 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua do Acre 641 Vila Bertlioga SAO PAULO - SP Data: 20/07/2021
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 115,50 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.914,15
 Desvio Padrão : 610,52
 - 30% : 2.039,91
 + 30% : 3.788,40

Coefficiente de Variação : 20,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.297,65
 Desvio Padrão : 493,97
 - 30% : 2.308,36
 + 30% : 4.286,95

Coefficiente de Variação : 14,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | II |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <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 checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.297,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.958,99

INTERVALO MÁXIMO : 3.636,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.452,27

INTERVALO MÁXIMO : 3.289,27

4.1.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 115,50 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 3.297,65/m²;

Fp = 5,00 m;

Pe = 23,10 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,2

Expoente do fator profundidade "p" = 0,5

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 0,87;

Fator de Profundidade: 1,04;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 3.297,65/m^2 \times 115,5 m^2 / \{1 + [(0,87 - 1) + (1,04 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 418.547,88}$$

(Quatrocentos e dezoito mil, quinhentos e quarenta e sete reais e oitenta e oito centavos)

Data Base: Julho / 2021

4.1.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N;

$$V_u = 1,056 \times R\$ 1.708,12/m^2 = R\$ 1.803,77/m^2;$$

Área Construída: 112,00 m²;

Idade Estimada: 67 anos.

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

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

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 112,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.803,77/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 67 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples a importantes;

K = 0,097.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 112,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.803,77/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,097 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 56.057,43}$$

(Cinquenta e seis mil, cinquenta e sete reais e quarenta e três centavos)

Data Base: Julho / 2021

4.1.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL A

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 418.547,88 + R\$ 56.057,43.$$

$$VI = R\$ 474.605,31$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 475.000,00}$$

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

Data Base: Julho / 2021

4.2 - CÁLCULO DO IMÓVEL B

4.2.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

qm_f = R\$ 3.297,65/m² - Data Base: Julho / 2021

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.297,65/m² (Três mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|--|
| DADOS DA FICHA 1 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021 | |
| SETOR : 031 | QUADRA : 092 | ÍNDICE DO LOCAL : 1.196,00 | CHAVE GEGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua do Acre | | NÚMERO : 671 | |
| COMP.: | BAIRRO : | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : 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 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) m²: | 180,00 | TESTADA - (cf) m | 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Regular ESQUINA: Não |
| TOPOGRAFIA: | plano | | |
| CONSISTÊNCIA: | seco | | |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : | Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : | Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 149,00 M² |
| PADRÃO CONSTR.: | casa simples (+) | CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes | |
| COEF. PADRÃO: | 1,200 | IDADE REAL : 58 anos | COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,330 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12 |
| VAGAS : | 3 | PAVIMENTOS : 2 | |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 100.785,91 | 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\$): | 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 |
| IMOBILIÁRIA : | Imobiliária Guerra | | |
| CONTATO : | corretor | TELEFONE : (11)-941180891 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,15 | 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 : 2.440,08 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.802,91 |
| | | VARIAÇÃO : 1.1487 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021
SETOR : 031 QUADRA : 092 ÍNDICE DO LOCAL : 1.196,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Acre NÚMERO : 697
COMP.: cód 2111G BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 114,00 TESTADA - (cf) m 3,40 PROF. EQUIV. (Pe): 33,53
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 182,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 67 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,242 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 79.445,45 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imovest
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-26053396
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,15 | 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 : 3.092,58 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.552,45 |
| | | VARIAÇÃO : 1.148,7 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021
SETOR : 031 QUADRA : 092 ÍNDICE DO LOCAL : 1.196,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Acre NÚMERO : 729
COMP.: cód BC17123 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 67 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,234 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 42.208,33 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Bella Casa Imóveis
CONTATO : Lucia TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.318,61 |
| TESTADA Cf : 0,15 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.812,08 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1487 |
| 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 | | |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|-------------------------------------|
| DADOS DA FICHA 4 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021 | |
| SETOR : 052 | QUADRA : 013 | ÍNDICE DO LOCAL : 1.406,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua do Acre | | NÚMERO : 380 | |
| COMP.: cód: BC 15173 | BAIRRO : | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : 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 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) m²: | 130,00 | TESTADA - (cf) m | 4,40 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seco | PROF. EQUIV. (Pe) : | 29,55 |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : | Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : | Residencial |
| PADRÃO CONSTR.: | casa simples (+) | ÁREA CONSTRUÍDA : | 88,00 M² |
| COEF. PADRÃO: | 1,200 | CONSERVAÇÃO : | d - entre regular e reparos simples |
| IDADE REAL : | 63 anos | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): | 0,307 |
| VAGAS : | 1 | CUSTO BASE (R\$): | 1.708,12 |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 55.375,88 | PAVIMENTOS : | 2 |
| FATORES ADICIONAIS | | VALOR ARBITRADO (R\$): | 0,00 |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| ADICIONAL 06: | | | |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$): | 580.000,00 |
| IMOBILIÁRIA : | Bella Casa Imóveis | VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 0,00 |
| CONTATO : | Lucia | TELEFONE : | (11)-20811461 |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,15 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,15 | 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 : 3.589,42 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.587,04 |
| | | VARIAÇÃO : 0,9993 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2021
SETOR : 052 QUADRA : 037 ÍNDICE DO LOCAL : 1.054.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Piraçununga NÚMERO : 364
COMP.: cód 32519662 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 211,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 51 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,489 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (R\$): 211.490,54 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\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Avilla e Manno
CONTATO : João Carlos TELEFONE : (11)-20201122
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,13 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| TESTADA Cf : | 0,15 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 | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Bertoga - Rua do Acre A

DATA: 20/07/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 031 Quadra: 092

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|--|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1.196,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 3,50 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

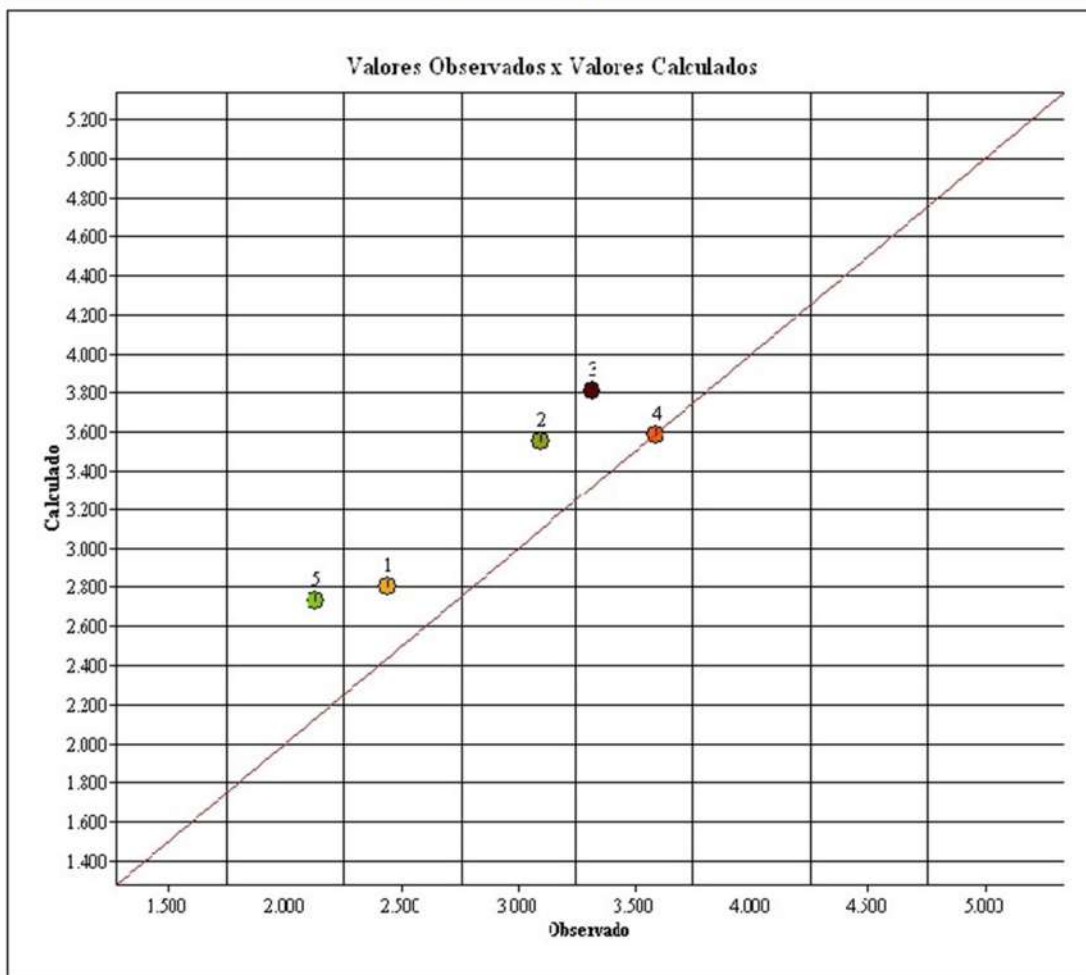
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua do Acre ,671 | 2.440,08 | 2.802,91 | 1,1487 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua do Acre ,697 | 3.092,58 | 3.552,45 | 1,1487 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua do Acre ,729 | 3.318,61 | 3.812,08 | 1,1487 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua do Acre ,380 | 3.589,42 | 3.587,04 | 0,9993 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Piraçununga ,364 | 2.130,06 | 2.733,77 | 1,2834 | 1,0001 |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 2.440,08 | 2.802,91 |
| 2 | 3.092,58 | 3.552,45 |
| 3 | 3.318,61 | 3.812,08 |
| 4 | 3.589,42 | 3.587,04 |
| 5 | 2.130,06 | 2.733,77 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

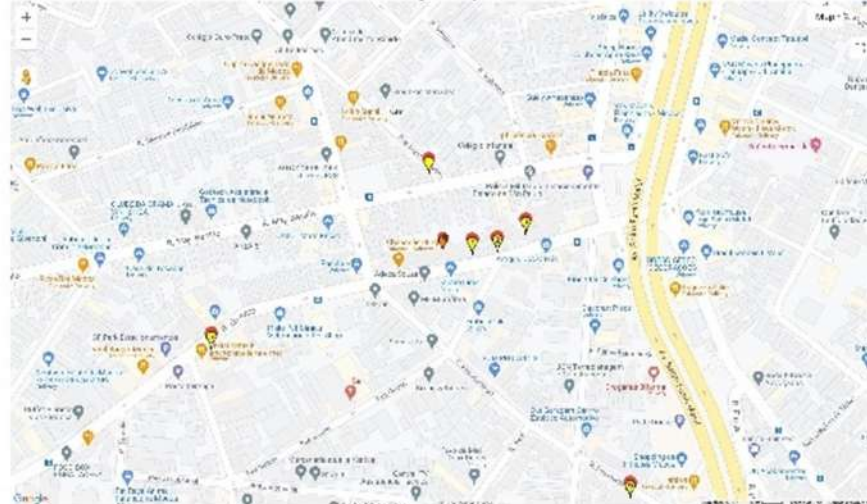


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua do Acre 641 Vila Bertlioga SAO PAULO - SP Data: 20/07/2021
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 115,50 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.914,15
 Desvio Padrão : 610,52
 - 30% : 2.039,91
 + 30% : 3.788,40

Coefficiente de Variação : 20,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.297,65
 Desvio Padrão : 493,97
 - 30% : 2.308,36
 + 30% : 4.286,95

Coefficiente de Variação : 14,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | II |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <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 checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.297,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.958,99

INTERVALO MÁXIMO : 3.636,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.452,27

INTERVALO MÁXIMO : 3.289,27

4.2.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 115,50 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 3.297,65/m²;

Fp = 5,00 m;

Pe = 23,10 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,2

Expoente do fator profundidade "p" = 0,5

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 0,87;

Fator de Profundidade: 1,04;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 3.297,65/m^2 \times 115,5 m^2 / \{1 + [(0,87 - 1) + (1,04 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 418.547,88}$$

(Quatrocentos e dezoito mil, quinhentos e quarenta e sete reais e oitenta e oito centavos)

Data Base: Julho/ 2021

4.2.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N;

$$V_u = 1,056 \times R\$ 1.708,12/m^2 = R\$ 1.803,77/m^2;$$

Área Construída: 100,00 m²;

Idade Estimada: 67 anos.

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

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

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 100,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.803,77/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 67 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples a Importantes;

K = 0,097.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 100,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.803,77/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,097 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 50.072,65}$$

(Cinquenta mil, setenta e dois reais e sessenta e cinco centavos)

Data Base: Julho/ 2021

4.2.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL B

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 418.547,88 + R\$ 50.072,65.$$

$$VI = R\$ 468.620,53$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 470.000,00}$$

(Quatrocentos e setenta mil reais)

Data Base: Julho / 2.021

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraído da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, em curso na **38° VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**, AUTOS N° 0032488-74.1998.8.19.0001, requerida pela **SAINT CLAIR MODAS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S/A**, em face de **JORGE TABACOW E OUTROS**, em curso no **SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS N° 0007045-94.2020.8.26.0021, são de:

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 475.000,00

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

Data Base: Julho / 2.021



**Vista do Imóvel A, localizado na Rua do Acre, nº 641, Vila Bertioga,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
181.146, no Sétimo CRI de São Paulo.**

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 470.000,00

(Quatrocentos e setenta mil reais)

Data Base: Julho / 2.021



Vista do Imóvel B, localizado na Rua do Acre, nº 643, Vila Bertioga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 61.240, no Sétimo CRI de São Paulo.

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 74 (setenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo está datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de Julho de 2.021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

ANEXO I

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

19/07/2021

Yahoo Mail - RES: Comunicado de vistoria - 0007045-94.2020.8.26.0021 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

RES: Comunicado de vistoria - 0007045-94.2020.8.26.0021 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

De: sender@sender.com.br

Para: evandro.modotti@yahoo.com.br

Data: sexta-feira, 25 de junho de 2021 11:04 BRT

Bom dia, Dr. Evandro.

Muito obrigada por seu e-mail.

Infelizmente, não temos como acompanhar a diligência, por estarmos no Rio de Janeiro, mas confio no seu trabalho e tenho certeza que procederá à avaliação da melhor forma.

Coloco-me ao seu inteiro dispor, informando meu telefone: 21 99973-0403.

Atenciosamente,

MÔNICA SENDER



Rua Visconde de Pirajá 152 | 9º andar | Ipanema
CEP: 22410 000 | Rio de Janeiro | RJ
Tel: 55 21 2221.0313
www.senderadvogados.com.br

85°D

De: Evandro Henrique <evandro.modotti@yahoo.com.br>

Enviada em: sexta-feira, 25 de junho de 2021 09:37

Para: sender@sender.com.br

Assunto: Comunicado de vistoria - 0007045-94.2020.8.26.0021 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

São Paulo, 25 de junho de 2021.

Prezados

Dra. Mônica Sender

Dr. Sérgio Sender

1/3

19/07/2021

Yahoo Mail - RES: Comunicado de vistoria - 0007045-94.2020.8.26.0021 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Tel.: (21) 2221-0313

E-mail: sender@sender.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo n°: 0007045-94.2020.8.26.0021

Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de São Paulo - SP

Ação: Carta Precatória

Requerente: Saint Claire Modas Exportação e Importação S/A

Requerido(a): Jorge Tabacow e outros

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 02 de julho de 2021, às 10:30hs., nos imóveis em questão situados na Rua do Acre, n°641 e n°643, Alto da Moóca, São Paulo – SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBSERVAÇÕES:

- 1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.
- 2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:
 - Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
 - Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
 - Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
 - Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

2/3

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

19/07/2021

Yahoo Mail - RES: Comunicado de vistoria - 0007045-94.2020.8.26.0021 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

19/07/2021

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 0007045-94.2020.8.26.0021 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de vistoria - 0007045-94.2020.8.26.0021 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

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

Para: souzaelima@souzaelima.com.br

Data: sexta-feira, 25 de junho de 2021 09:37 BRT

São Paulo, 25 de junho de 2021.

Prezados

Dr. Francisco de Souza

Dra. Aparecida da Silva Lima

Tel.: (11) 2425-3368

E-mail: souzaelima@souzaelima.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0007045-94.2020.8.26.0021

Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de São Paulo - SP

Ação: Carta Precatória

Requerente: Saint Claire Modas Exportação e Importação S/A

Requerido(a): Jorge Tabacow e outros

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 02 de julho de 2021, às 10:30hs., nos imóveis em questão situados na Rua do Acre, nº641 e nº643, Alto da Moóca, São Paulo - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBSERVAÇÕES:

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

19/07/2021

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 0007045-94.2020.8.26.0021 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

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

- 2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:
 - Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
 - Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
 - Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
 - Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D