

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 DA 1ª. VARA
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 1088198-02.2014.8.26.0100

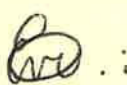
**WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro e
EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS
DA FALÊNCIA DE SANTA MARINA SAÚDE LTDA., dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado
conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Gustavo da
Silveira, nº 1.110, Vila Mascote, Cidade de São Paulo, Estado de São
Paulo, matriculado sob nº 75.599, no Sexto CRI de São Paulo.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de Maio de 2.015.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D


EVANDRO HENRIQUE
CREA 2613551488

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 845.000,00

(Oitocentos e quarenta e cinco mil reais)

Maio / 2.015



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Gustavo da Silveira,
nº 1.110, Vila Mascote, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 75.599, no Sexto CRI de São Paulo.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA FALÊNCIA DE SANTA MARINA SAÚDE LTDA., curso na 1ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1088198-02.2014.8.26.0100:

Rua Gustavo da Silveira, nº 1110, Vila Mascote, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 75.599, no Sexto CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

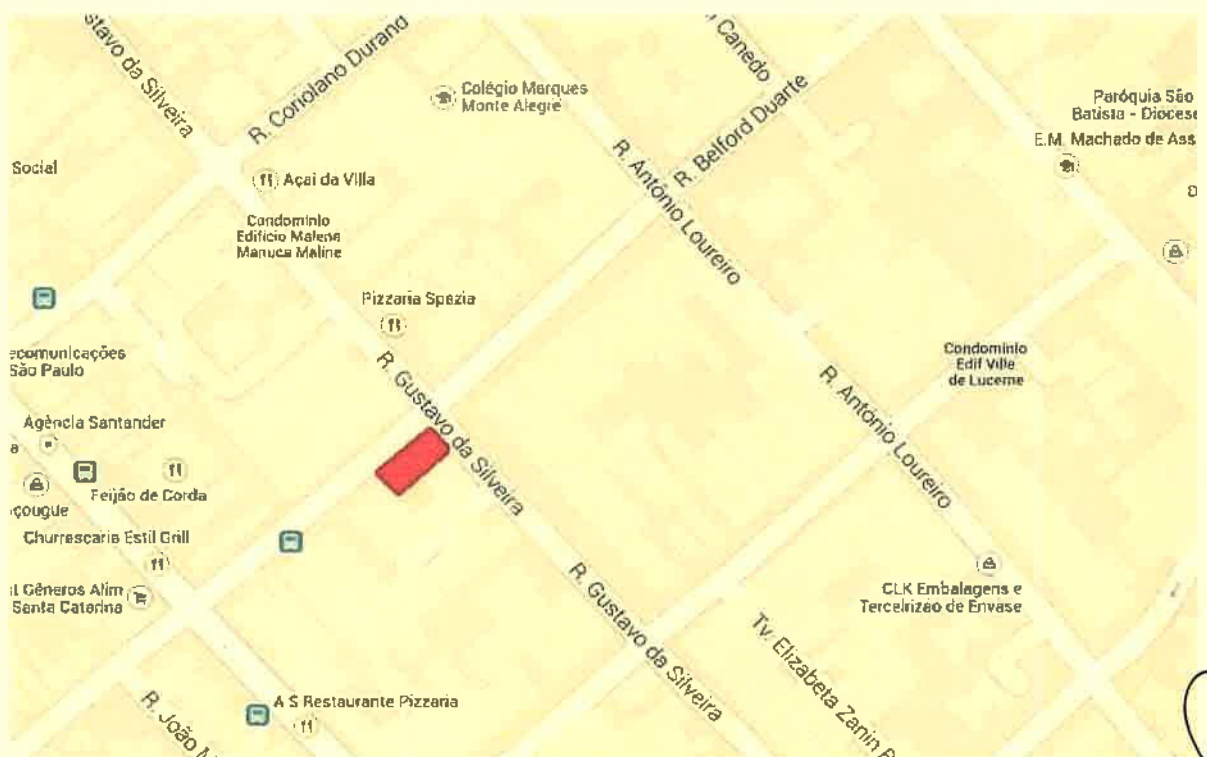
A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Sérgio, fiel depositário.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Gustavo da Silveira, nº 1110, no quarteirão completado pelas vias: Rua Tenente Coronel Antonio Braga, Rua Charles Darwin e Rua Belford Duarte.

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





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: JA ZM-1/03

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 091.215.0015-0

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



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do imóvel: 091.215.0015-0

Local do Imóvel:
R GUSTAVO DA SILVEIRA, 1110
VILA MASCOTE CEP 04376-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GUSTAVO DA SILVEIRA, 1110
VILA MASCOTE CEP 04376-000

Contribuinte(s):
CNPJ 04.324.878/0001-33 SANTA MARINA SAUDE LTDA EM LIQUIDACAO EXTRAJUD

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	234	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	234		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	287	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	112	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	567,00
- da construção:	1.310,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	159.214,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	285.738,00
Base de cálculo do IPTU:	444.952,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/08/2015, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 07/05/2015
Número do Documento: 2.2015.000549672-9
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 "Econômico, 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, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Avenida Vereador João de Luca e Rua Alba.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, sendo de zonas mistas de densidades demográfica e construtiva baixas, com coeficientes de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico e máximo iguais a 1,0, ou seja, "JA ZM-1/03".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 9,00 m;

Fundos: 9,00 m;

Lateral Esquerda: 26,00 m;

Lateral Direita: 26,00 m;

Área: 234,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 75.599.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada um prédio com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 287,00 m².

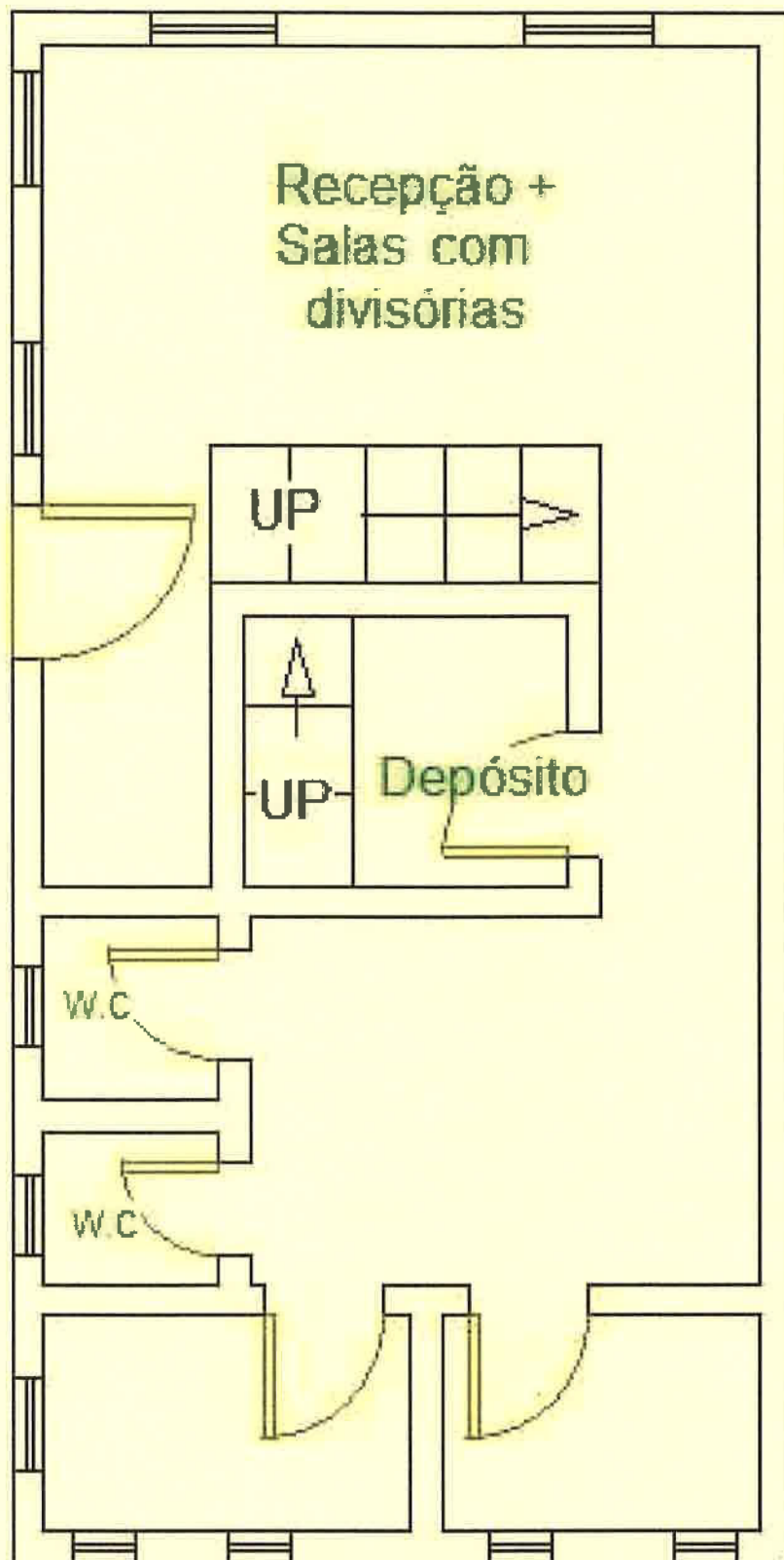
A casa assobradada possui sete cômodos, contendo no térreo: recepção, depósito e 2 (dois) banheiros.

No pavimento superior o sobrado possui: 4 (quatro) salas, dormitório, cozinha, área de serviço e 3 (três) banheiros.

O subsolo é constituído pela garagem.

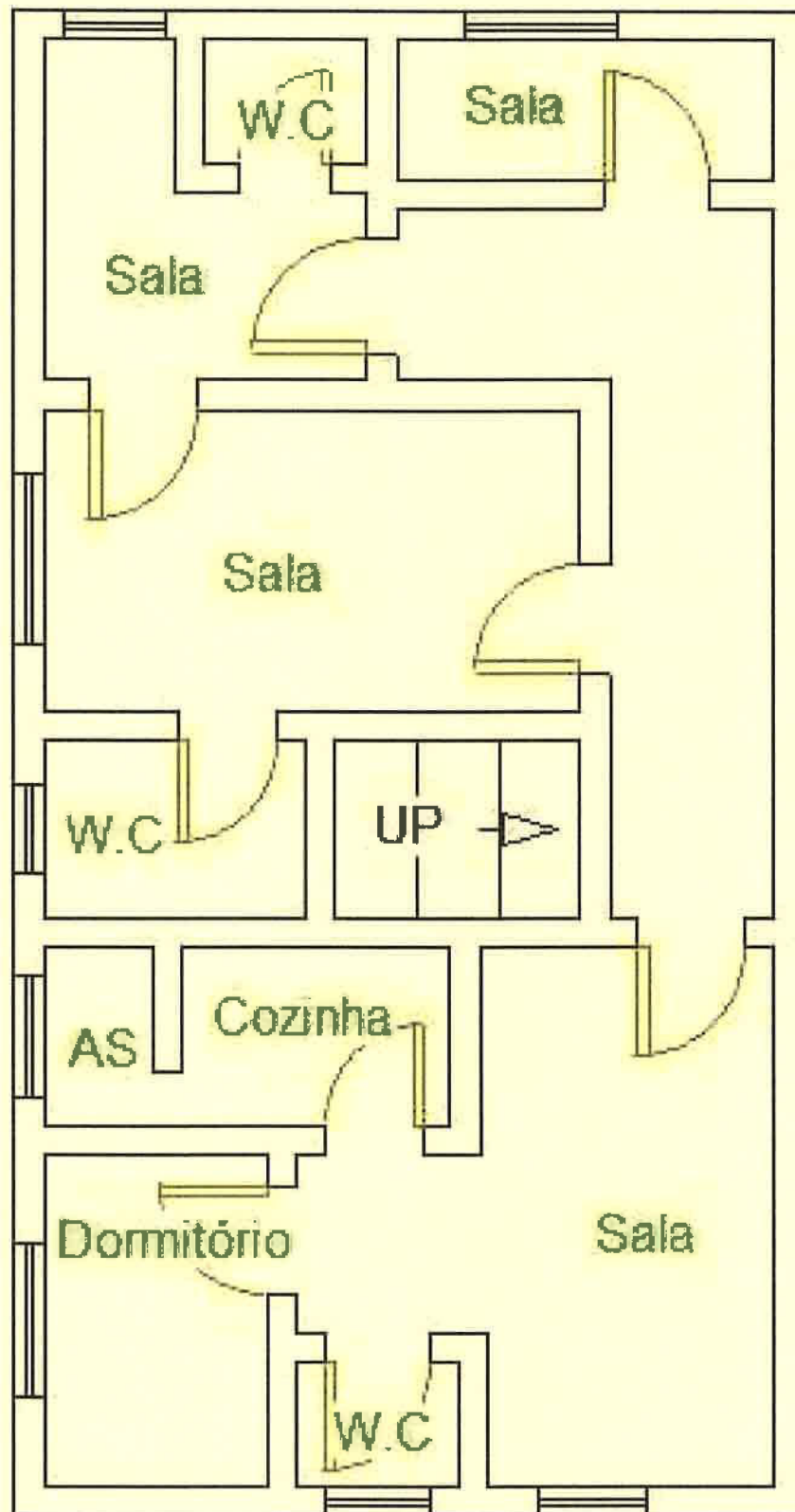
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:





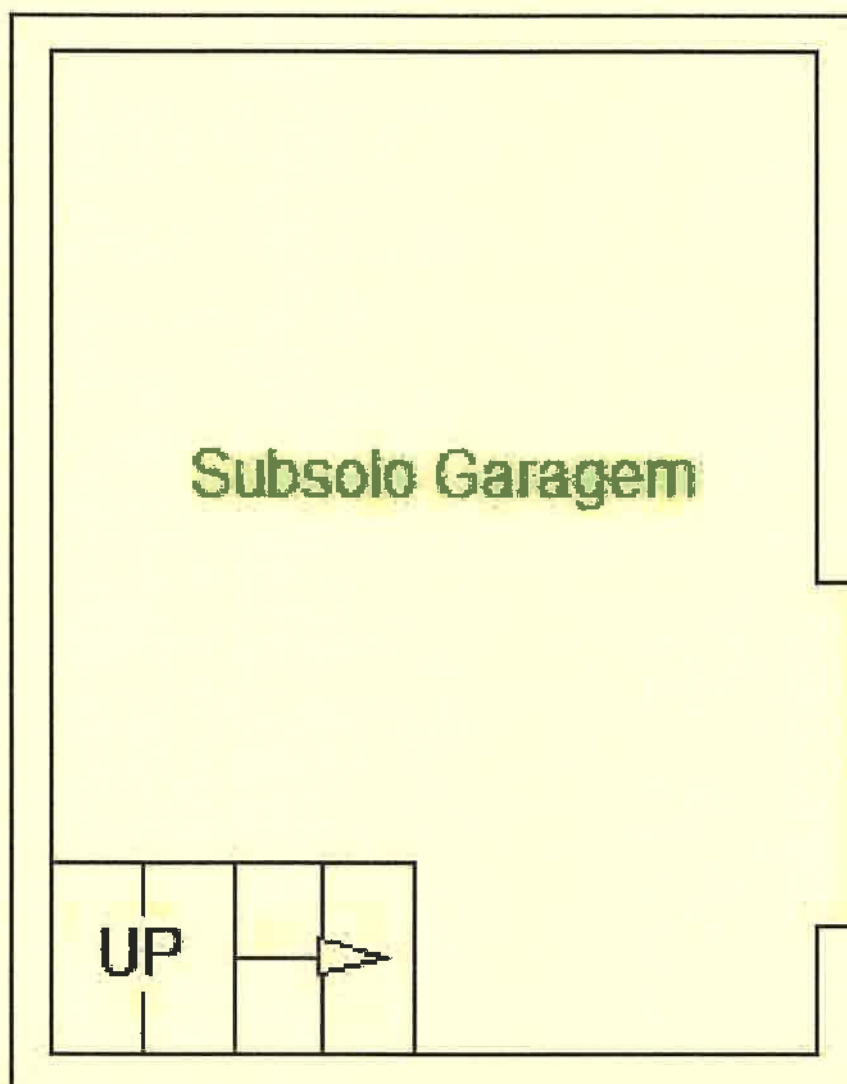
CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.

Handwritten signature



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

W.P.



CROQUI DO PAVIMENTO DO SUBSOLO.

Handwritten signature and initials.

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

WPM

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Handwritten signature or initials.

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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

W.P.

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA LATERAL DO IMÓVEL.

W

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 07



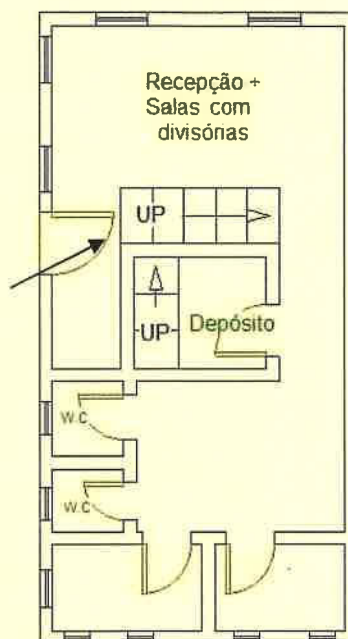
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

W.P.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Divisória.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Sem porta(s).
Sem porta(s).
JANELA(S): Sem janela(s).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

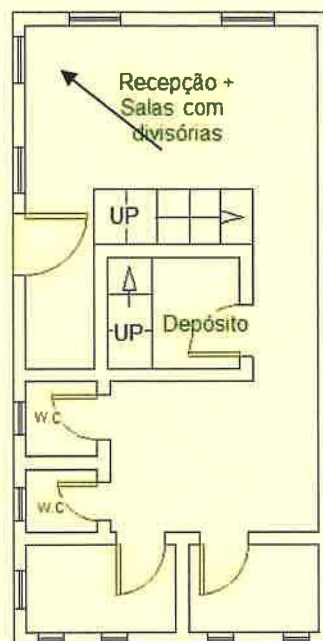


VISTA DA RECEPÇÃO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Divisória.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Divisória.
Sem porta(s).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



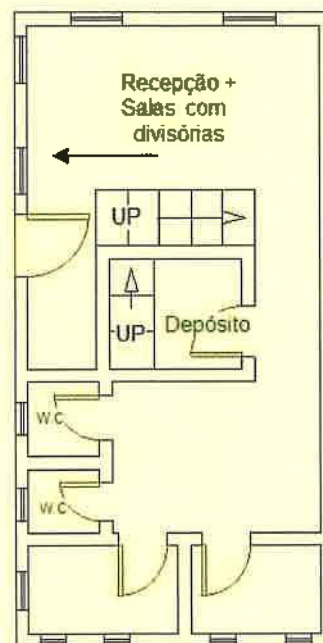
VISTA DE UMA DAS SALAS.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Divisória.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Divisória.
Sem porta(s).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DE UMA DAS SALAS.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Divisória.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Divisória.
Sem porta(s).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

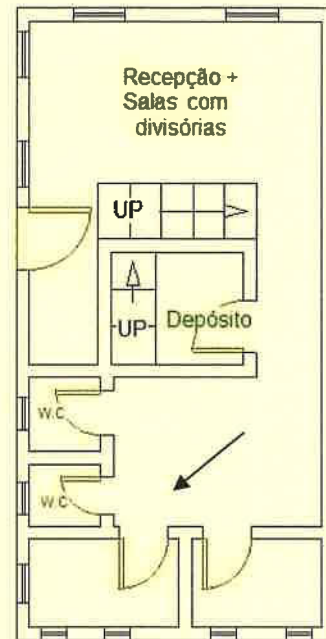


OUTRA VISTA DE UMA DAS SALAS.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Sem janela(s).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AS SALAS.

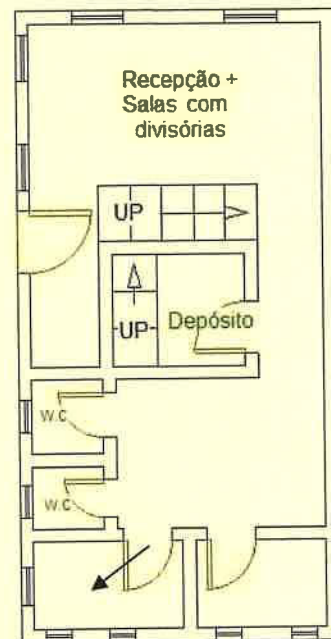
W.M.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro. Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.

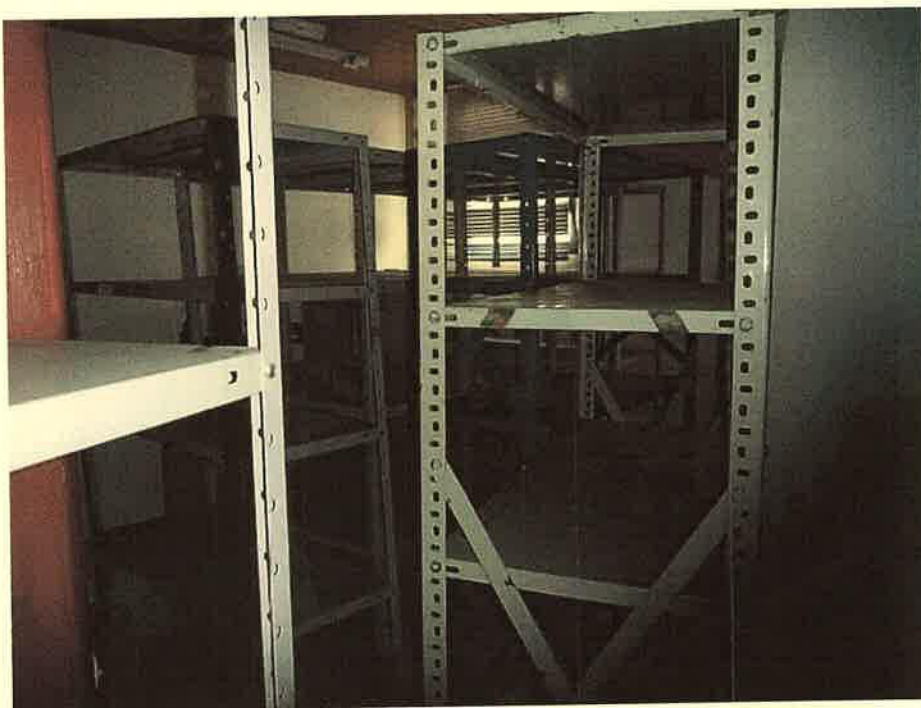
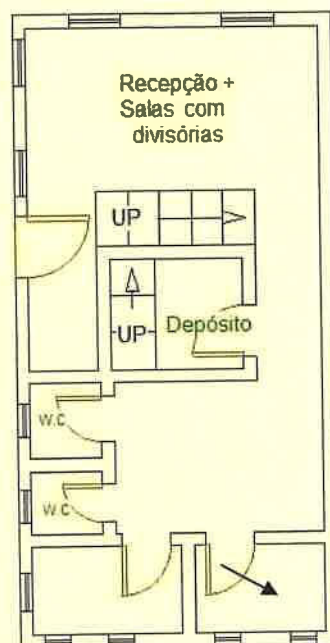
W.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA OUTRA SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

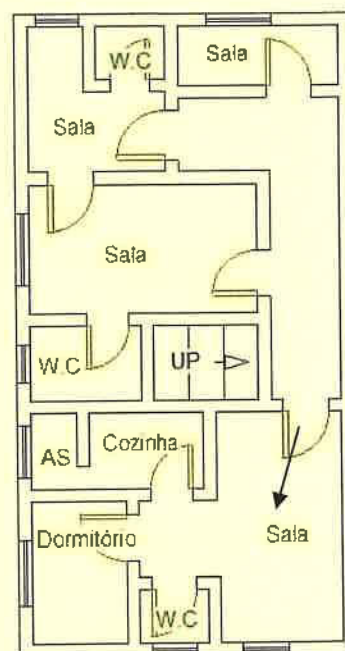
W.M.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
- PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.
- TETO:** Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S):** Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S):** Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



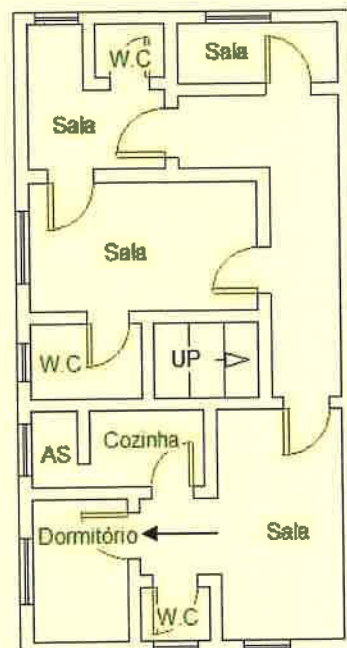
VISTA DA SALA.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



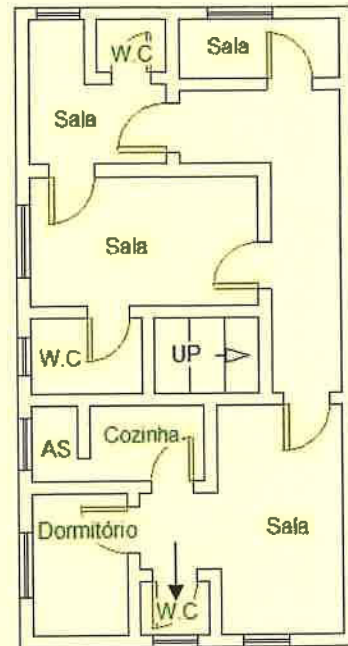
VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre gesso.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

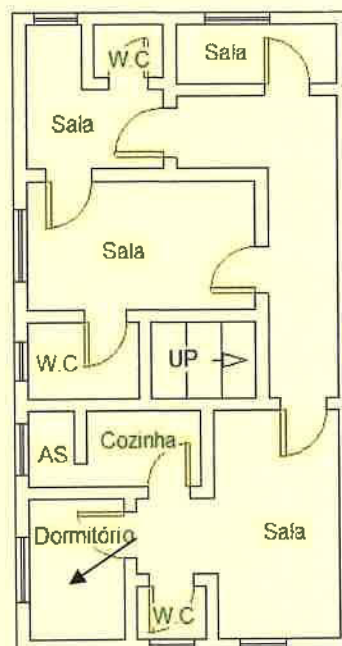
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dabradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

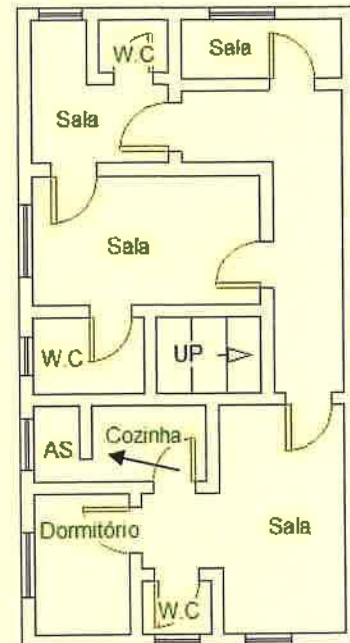
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



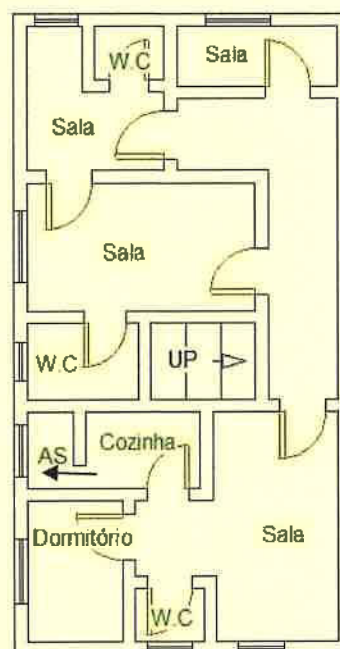
VISTA DA COZINHA.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre gesso.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



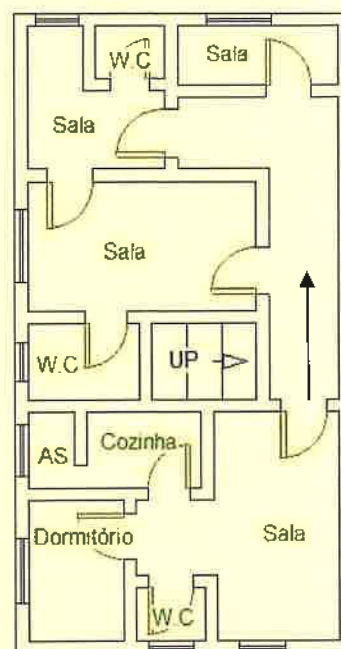
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.

W.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

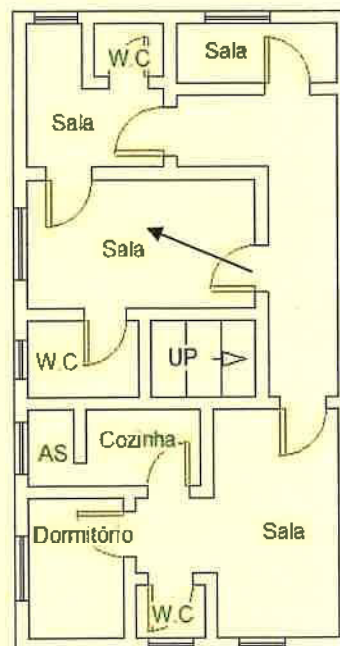
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográf. co.



VISTA DA SALA.

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

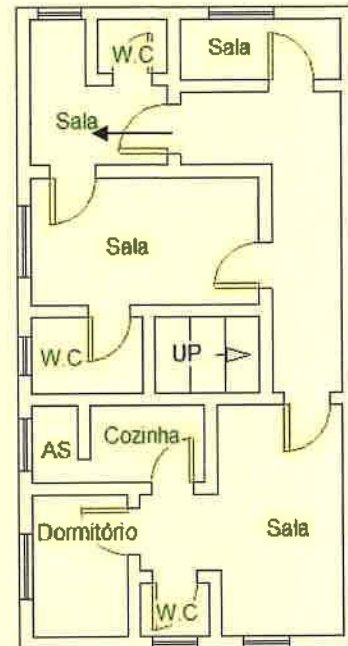
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



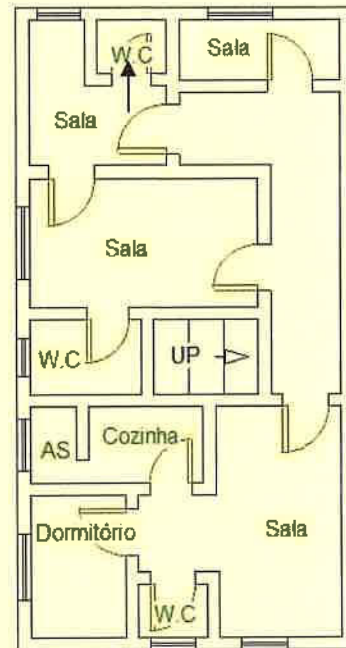
VISTA DE OUTRA SALA.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre gesso.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

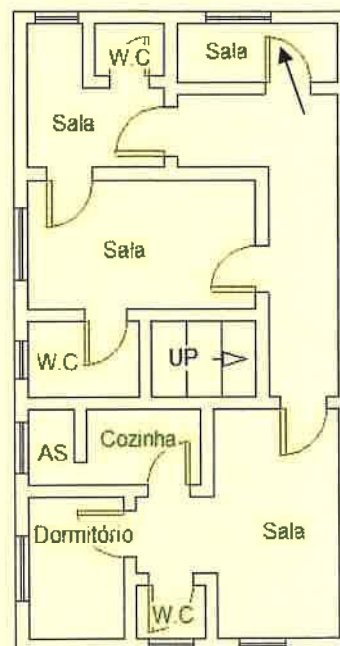
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.

FOTO 28



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.

W.P.M.

FOTO 29



VISTA DA PORTA DE ACESSO À ESCADA E AO SUBSOLO/GARAGEM.

W.P.M.

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

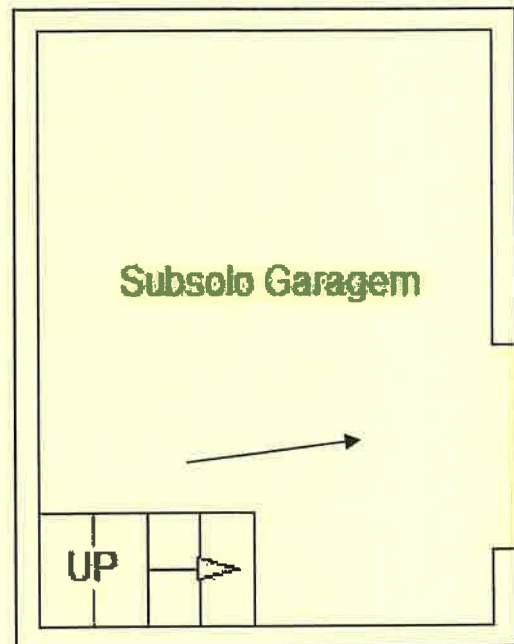
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).
Sem porta(s).

JANELA(S): Sem janela(s).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



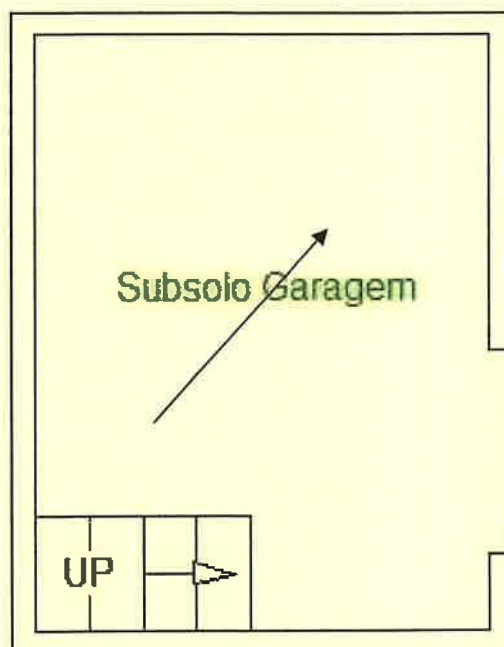
VISTA DA GARAGEM.

W.P.M.

FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Sem porta(s).
Sem porta(s).
JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

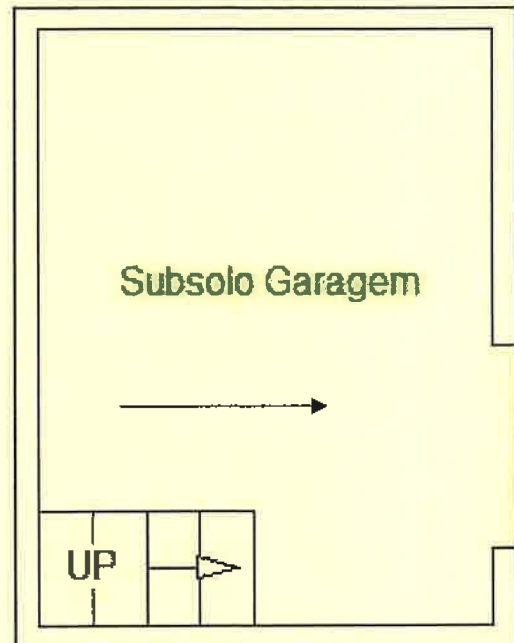


VISTA DA GARAGEM.

FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Sem porta(s).
JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



OUTRA VISTA DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 33



VISTA DA ÁREA EXTERNA.

W. M.

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 34



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

W. P. M.

FOTO 35



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

WPM

FOTO 36



OUTRA VISTA DO CORREDOR LATERAL.

Handwritten signature or initials.

FOTO 37



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

WPM
[Signature]

FOTO 38



VISTA DA PORTA DE ACESSO A CAIXA DE FORÇA.

Walmir

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 39



VISTA DA SALA DA CAIXA DE FORÇA.

W.P.M.

Walmir Pereira Modotti

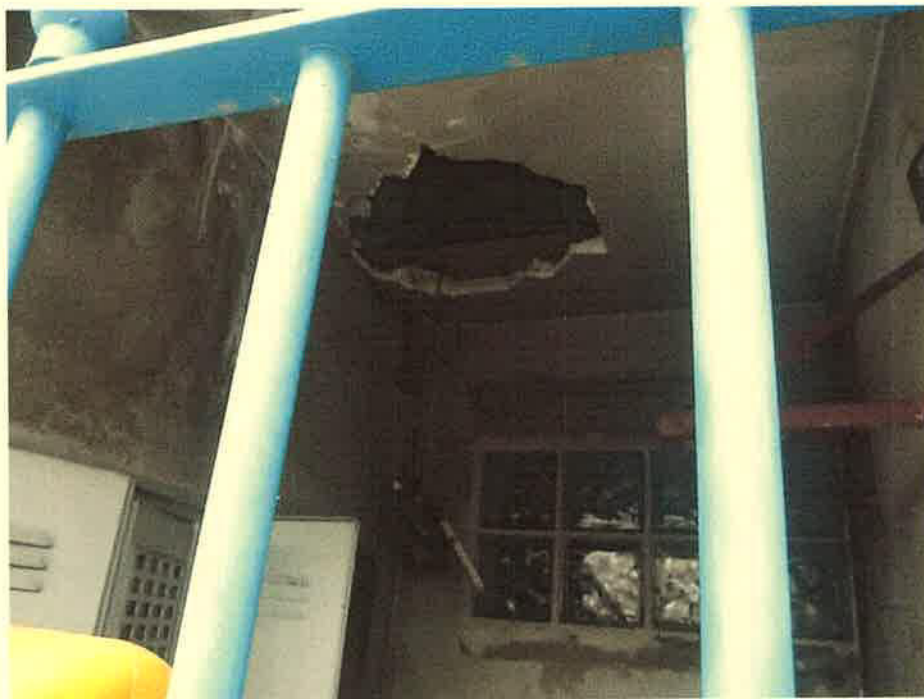
32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 40



VISTA DO FORRO.

W.P.M.

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:

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

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 esquina					Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator Frente "q"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _e	C _a	Frente de Referência		Profundidade					
	F _r	P _m					P _{max}	P _{min}	P _{max}	P _{min}				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30		Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40		0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60		0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	-	-	-					Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	-	-	-					Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	(1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	-	-	-					Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200-4.000 (1*)		

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e			C _a	Área de referência do Lote (m ²)				Intervalo característico de áreas (m ²)
	F _r	P _{mi}				P _{ma}	Área de referência do Lote (m ²)						
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
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				

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".

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

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

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

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

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

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

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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:

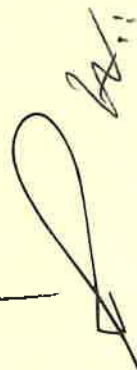
Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima 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 a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

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.



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70



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).

A) Valores unitários

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



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	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
		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:

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

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	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



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.

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/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 - 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:

$$qmf = R\$ 2.223,10/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.223,10/m² (dois mil, duzentos e vinte e três reais e dez centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:


ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2214		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2015	
SETOR : 089	QUADRA : 241	ÍNDICE DO LOCAL : 802,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Belford Duarte		NÚMERO : 592	
COMP.:	BAIRRO : Via Mascote	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:	120,00	TESTADA - (ct) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRÁFICA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA :	500,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,386	IDADE REAL :	30 anos
VAGAS :	0	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0,710
VALOR CALCULADO (RS) :	580.196,86	CUSTO BASE (RS) :	1.379,19
PAVIMENTOS : 0		VALOR ARBITRADO (RS) :	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 DO IMÓVEL (RS) :	1.080.000,00
IMOBILIÁRIA :	Elain Imóveis		
CONTATO :	Sra. Rita	TELEFONE :	(11)-55460006
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,14	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 : 3.265,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.753,08
		VARIAÇÃO : 0,8432
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2015

SETOR : 089 QUADRA : 241 ÍNDICE DO LOCAL : 802,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Beiford Duarte

NÚMERO : 713

COMP. : BAIRRO : Via Mascote

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: 360,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 275,00 M²
PADRÃO CONSTR.: caso simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 1.179,19
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 208.886,43 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS): 900.000,00

IMOBILIÁRIA: Vicente Rap

CONTATO: Sr. Ailton

TELEFONE: (11)-55647519

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: -0,29	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.669,76
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.180,49
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7070
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9993
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2015

SETOR : 089 QUADRA : 241 ÍNDICE DO LOCAL : 802,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gustavo do Silveira

NÚMERO : 1041

COMP. : BAIRRO : Vila Mascote

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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRÁFICA : plana
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.000,00 M²
PADRÃO CONSTE.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.179,19
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 1.838.743,98 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 DO IMÓVEL (R\$) : 5.500.000,00

IMOBILIÁRIA : Premier

CONTATO : Sr. Paulo

TELEFONE : (11)-34236022

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.111,26
TESTADA CT : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.079,83
PROFUNDIDADE Cp : 0,28	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9899
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft : 0,00		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/05/2015
SEIOR: 089 QUADRA: 241 ÍNDICE DO LOCAL: 502.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gustavo da Silveira NÚMERO: 1070
COMP.: BAIRRO: Via Mascote CIDADE: SAO PAULO - SP
CEF: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,494 CUSTO BASE (RS): 1.179,19
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 55.362,69 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS): 650.000,00
IMOBILIÁRIA: Raparã
CONTATO: Sr. Ari TELEFONE: (11)-50319088
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,29	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.648,19
TESTADA Ct: 0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.024,15
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7644
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9994
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/05/2015	
SETOR: 089	QUADRA: 241	ÍNDICE DO LOCAL: 802,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Gustavo da Silva		NÚMERO: 1075 B	
COMP.:	BAIRRO: Vila Mascote	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:	150,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA:	160,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,386	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
IDADE REAL:	20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,735
VAGAS:	0	CUSTO BASE (RS):	1.179,19
PAVIMENTOS:	0	VALOR CALCULADO (RS):	192.200,42
VALOR ARBITRADO (RS):		VALOR ARBITRADO (RS):	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 DO IMÓVEL (RS):	600.000,00
MOBILIÁRIA:	Paulista Imóveis		
CONTATO:	Sr. Ricardo	TELEFONE:	(11)-993137814
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	-0,29	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,19	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: 2.318,66
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.077,96
		VARIAÇÃO: 0,8962
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Via Mascote - Rua Gustavo da Silveira

DATA: 07/05/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 091

Quadra: 215

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	567,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	9,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

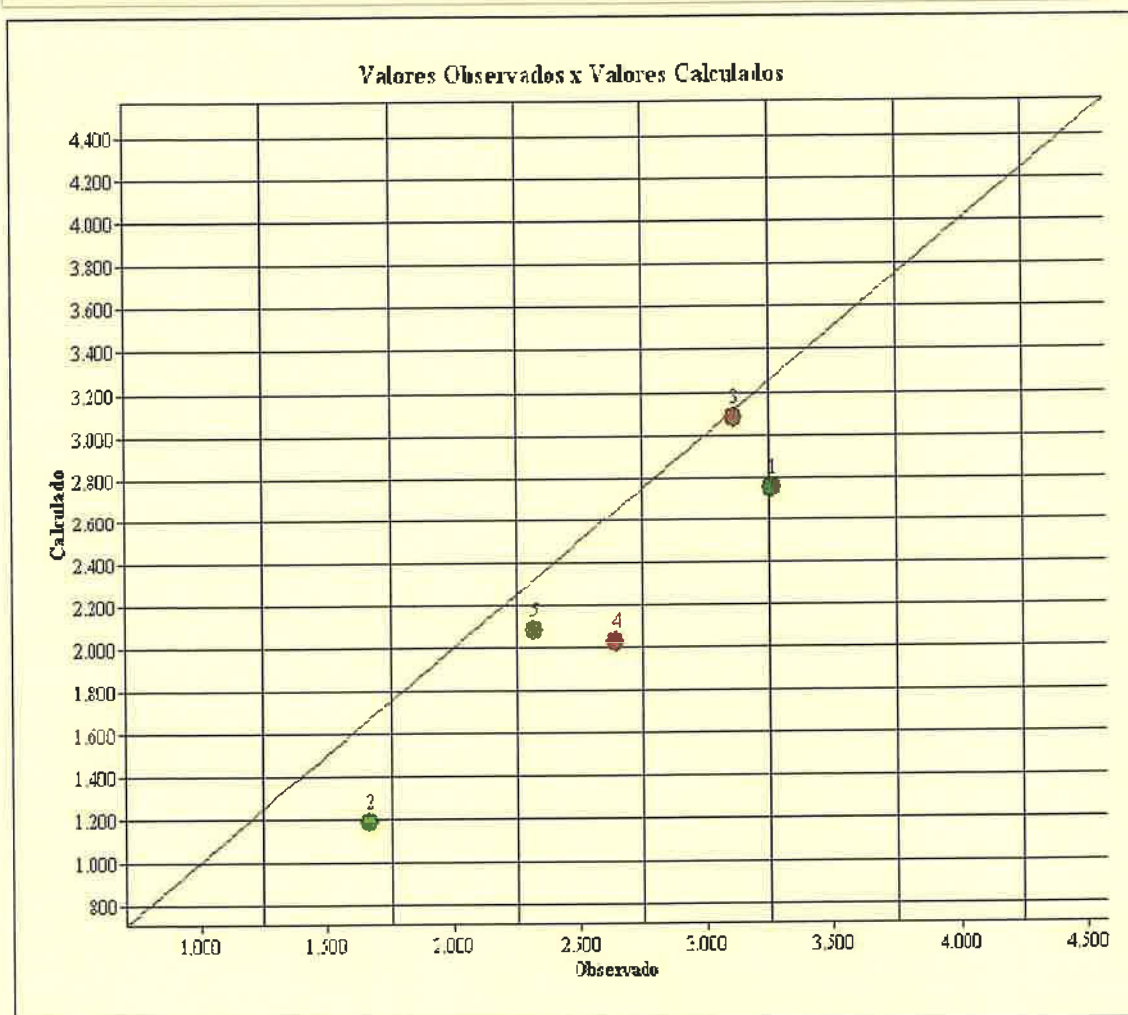
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Belford Duarte, 532	3.265,03	2.753,08	0,8432	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Belford Duarte, 713	1.669,76	1.180,49	0,7070	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Gustavo da Silveira, 1041	3.111,26	3.079,83	0,9899	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Gustavo da Silveira, 1070	2.648,19	2.024,15	0,7644	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Gustavo da Silveira, 1075 B	2.318,66	2.077,96	0,8962	0,9995

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.265,03	2.753,08
2	1.669,76	1.180,49
3	3.111,26	3.079,83
4	2.648,19	2.024,15
5	2.318,66	2.077,96

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Gustavo da Silveira 1110 Via Mascote SAO PAULO - SP

Data: 07/05/2015

Cliente: Eng. Walmir Modotti

Área m²: 234,00

Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.602,58

Desvio Padrão: 642,34

- 30%: 1.821,80

+ 30%: 3.383,35

Coefficiente de Variação: 24,6800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.223,10

Desvio Padrão: 735,28

- 30%: 1.556,17

+ 30%: 2.890,03

Coefficiente de Variação: 33,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
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"/>	Adopção da abordagem 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 a p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,60 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50%	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.223,10

TESTADA: -0,0300

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0900

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.719,01

INTERVALO MÍNIMO: 1.921,51

INTERVALO MÁXIMO: 2.727,19

INTERVALO MÁXIMO: 2.802,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 234,00 \text{ m}^2$;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.223,10/m²;

$F_p = 9,00 \text{ m}$;

$P_e = 26,00 \text{ m}$;

$F_r = 10,00 \text{ m}$ (testada de referência);

$P_{\min} = 20,00 \text{ m}$ (profundidade mínima);

$P_{\max} = 40,00 \text{ m}$ (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,25;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 200,00 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: 1,02669;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 0,91.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 2223,10 / m^2 \times 234,00 m^2 / \{1 + [(1,02669 - 1) + (1,00 - 1) + (0,91 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 555.365,54$$

(Quinhentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,3202 x R8-N;

$$V_u = 1,3202 \times R\$ 1.179,19/m^2 = R\$ 1.556,78/m^2;$$

Área Construída: 287,00 m²;

Idade Estimada: 30 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:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

WPM

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 287,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.556,78/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,560.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 287,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.556,78/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 289.523,76}$$

(Duzentos e oitenta e nove mil, quinhentos e vinte e três reais e setenta e seis centavos)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 555.365,54 + R\$ 289.523,76$$

$$VI = R\$ 844.889,30$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 845.000,00}$$

(Oitocentos e quarenta e cinco mil reais)



V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Gustavo da Silveira, nº 1110, Vila Mascote, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 75.599, no Sexto CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE SANTA MARINA SAÚDE LTDA., em curso na 1a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1088198-02.2014.8.26.0100, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 845.000,00

(Oitocentos e quarenta e cinco mil reais)

Maior / 2.015

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 85 (oitenta e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

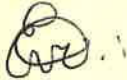
Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de Maio de 2015.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D


EVANDRO HENRIQUE
CREA 2613551488