

**Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**

Desde 1983

**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 DA CAPITAL - SP**

**AUTOS N° 0831559-84.2010.8.26.0100 (5416) - 0057/2005**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI,**

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA  
VIAÇÃO AÉREA DE SÃO PAULO SOCIEDADE ANÔNIMA - VASP,**  
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar  
suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou  
ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado  
na **Rua Chile, n°s 25/27, Sala n° 19, 1° Andar, Edifício Chile, Sé,  
Centro, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, matriculado sob n°  
11.543, no Quinto CRI de Salvador.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Agosto de 2.022.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## RESUMO

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 8.115,00**

**(Oito mil, cento e quinze reais)**

**Data Base: Agosto / 2.022**



**Vista do Prédio localizado na Rua Chile, nºs 25/27, Sala nº 19, 1º Andar, Edifício Chile, Sé, Centro, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, matriculado sob nº 11.543, no Quinto CRI de Salvador.**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com a solicitação do Ilmo. Dr. Alexandre Tajra, Administrador Judicial da massa falida, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DA VIAÇÃO AÉREA DE SÃO PAULO SOCIEDADE ANÔNIMA - VASP**, em curso na 1ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0831559-84.2010.8.26.0100 (5416) - 0057/2005:

Rua Chile, nºs 25/27, Sala nº 19, 1º Andar, Edifício Chile, Sé, Centro,  
Cidade de Salvador, Estado da Bahia, matriculado sob nº 11.543, no  
Quinto CRI de Salvador.



### II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na **Rua Chile, nºs 25/27, Sala nº 19, 1º Andar, Edifício Chile, Sé, Centro, Salvador - BA**, o signatário foi informado que o imóvel foi arrematado em leilão, já estava ocupado pelo novo proprietário, que não seria permitida vistoria nas áreas internas do imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

#### 2.1 - LOCAL

##### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Chile, nºs 25/27**, no quarteirão completado pelas vias: **Praça Castro Alves, Ladeira da Montanha e Rua Pau da Bandeira**.

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







# Walmir Pereira Modotti

**39 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia



**PREFEITURA DO SALVADOR**  
Secretaria Municipal da Fazenda

**DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - DAM**  
IPTU / TRSD

|  |                                      |                                |                               |
|--|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| CONTRIBUINTE:<br><b>VIACAO AEREA S PAULO S/A</b> |                                      | INSCRIÇÃO:<br><b>113.801-4</b> | CATEGORIA<br><b>COMERCIAL</b> |
| CÓDIGO LOGRADOURO:<br><b>419-7</b>               | NOME LOGRADOURO:<br><b>RUA CHILE</b> | NÚMERO:<br><b>27</b>           |                               |
| SUB-NÚMERO:<br><b>SL0010</b>                     | COMPLEMENTO:<br><b>CHILE</b>         | QUADRA:                        | LOTE:                         |
|  |                                      | BAIRRO:<br><b>CENTRO</b>       |                               |

**IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA**

|  |                                   |                                   |                                      |  |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| TERRENO<br>ÁREA USO PRIVATIVO (m²):<br><b>186,00</b>       | VUP:<br><b>184,16</b>             | FATOR DE CORREÇÃO:<br><b>1,00</b> | FATOR DE GLEBA:<br><b>0,00</b>       | ÁREA EXCEDENTE (m²):<br><b>0,00</b>                |
| EDIFICAÇÃO:<br>PADRÃO CONSTRUTIVO:<br><b>D</b>             | ÁREA (m²):<br><b>186,00</b>       | VUP:<br><b>854,40</b>             | FATOR DE CORREÇÃO:<br><b>0,60</b>    | ÁREA CONSTRUÍDA<br>DESCOBERTA (m²):<br><b>0,00</b> |
| COMPOSIÇÃO DO TRIBUTO<br>VALOR VENAL:<br><b>129.604,80</b> | FATOR DE CORREÇÃO:<br><b>1,00</b> | ALÍQUOTA (%):<br><b>1,20</b>      | VALOR DO TRIBUTO:<br><b>1.555,25</b> | PREÇO PÚBLICO:<br><b>6,48</b>                      |

**TRSD - TAXA DE COLETA REMOÇÃO E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E DOMICILIARES**

|                                   |                                 |                             |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| TIPO UNIDADE:<br><b>COMERCIAL</b> | ZONA:<br><b>MÉDIA</b>           | ÁREA (m²):<br><b>186,00</b> |
| VALOR P/m² - FIXO:<br><b>4,41</b> | VALOR DA TAXA:<br><b>820,26</b> |                             |

**DADOS PARA PAGAMENTO**

|                             |                       |                                  |  |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|--|
| EXERCÍCIO:<br><b>2013</b>   | COTA:<br><b>ÚNICA</b> | VENCIMENTO:<br><b>05/02/2013</b> | NÃO RECEBER APÓS:<br><b>31/07/2013</b> |
| OBSERVAÇÕES:                |                       | VALOR DEVIDO - R\$               | <b>2.381,99</b>                        |
|                             |                       | VALOR C/ DESCONTO - R\$          | -                                      |
|                             |                       | ATUALIZ. MONETÁRIA - R\$         | -                                      |
|                             |                       | MULTA DE MORA - R\$              | <b>238,20</b>                          |
|                             |                       | JUROS DE MORA - R\$              | <b>119,10</b>                          |
| SAT_ESCARVALHO - 24/07/2013 |                       | VALOR A PAGAR - R\$              | <b>2.739,29</b>                        |



81690000027-3    39293776201-2    30731280113-6    00001138014-4

VIA - CONTRIBUINTE

↑ AUTENTICAÇÃO MECÂNICA ↑

Destaque aqui // VÁLIDO SOMENTE SE AUTENTICADO MECANICAMENTE POR BANCO AUTORIZADO



81690000027-3    39293776201-2    30731280113-6    00001138014-4

**ATENÇÃO: NÃO AMASSE, NÃO DOBRE, NÃO PERFURE**

|  |                       |  |                                |
|--|-----------------------|--|--------------------------------|
| <b>Prefeitura do Salvador</b><br>Secretaria Municipal da Fazenda |                       | <b>DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - DAM</b><br>IPTU / TRSD |                                |
| EXERCÍCIO:<br><b>2013</b>  | COTA:<br><b>ÚNICA</b> | VENCIMENTO:<br><b>05/02/2013</b>                             | INSCRIÇÃO:<br><b>113.801-4</b> |
| NÃO RECEBER APÓS:<br><b>31/07/2013</b>                           |                       | VALOR DEVIDO - R\$   | <b>2.381,99</b>                |
|  |                       | VALOR C/ DESCONTO - R\$                                      | -                              |
|  |                       | VALOR A PAGAR - R\$  | <b>2.739,29</b>                |

↑ AUTENTICAÇÃO MECÂNICA ↑

VIA - PROCESSAMENTO

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR - SECRETARIA DA FAZENDA

### Consulta Valor Venal Atualizado

Inscrição Imobiliária: 113801 - 4  
 Exercício: 2022  
 Valor Venal Atualizado: R\$ 688.869,60

O valor apresentado não é válido para cálculo do IPTU.  
 Utilizado exclusivamente como referência para cálculo do ITIV.

### 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.



## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de zona multifuncional para as quais convergem e articulam-se os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano.

As edificações comerciais são verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007", cujos edifícios se caracterizam, em sua maioria, por terem no andar térreo lojas voltadas para o logradouro público e salas comerciais nos andares superiores.

A ocupação comercial é bastante diversificada, predominando, lojas de conteúdos diversos, bares, restaurantes, padarias, farmácias, papelarias, consultórios, escolas, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Chile.

### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se no Centro Histórico de Salvador, corresponde ao espaço simbólico e material das principais relações de centralidade do Município, beneficiado pela localização ou proximidade de grandes terminais de transporte de passageiros e de cargas, vinculando-se às atividades governamentais, manifestações culturais e cívicas, ao comércio e serviços diversificados, a atividades empresariais e financeiras, a serviços relacionados à atividade mercantil e atividades de lazer e turismo, ou seja, "Centro Municipal Tradicional - CMT".

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Quinto Cartório de Registro de Imóveis de Salvador, matriculado sob nº 11.543.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso comercial.

### - DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado a sala comercial avalianda, constitui-se de prédio de uso comercial com pavimento térreo com portaria, entrada social, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores e acessos de pedestres.

O edifício é composto também por 2 (dois) elevadores sociais, porém, 1 (hum) elevador se encontrava desativado no momento da diligência. O pavimento térreo possui também uma loja com frente para o logradouro público, e 07 (sete) pavimentos superiores para salas comerciais, com 09 (nove) salas por andar, não possuindo vagas de garagem.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - DA UNIDADE AVALIANDA

A sala de nº 19, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º Andar do Edifício Chile.

Possui área útil ou privativa de 14,93 m<sup>2</sup>, com fração ideal do terreno de 3/299 ávos. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 80 anos, podendo ser classificado como sala "padrão simples", de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

Constatou-se, no momento da vistoria, que o imóvel avaliando se encontra unificado fisicamente com todas as demais salas localizadas no 1º andar, tendo sido derrubadas todas as paredes que as dividiam, criando uma laje única, possuindo somente as paredes dos banheiros do andar, que nos outros pavimentos pertencem a área comum do Edifício (originalmente nenhuma sala do edifício Chile possui banheiro privativo).

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unificação das salas comerciais do 1º andar do Edifício Chile foi constatada também no Documento de Arrecadação Municipal - IPTU fornecido pela Prefeitura de Salvador, inserido no item "2.1.2 - Cadastramento Segundo o Mapa Fiscal", do presente Laudo. Nele consta uma "área de uso privativo" de 186,00 m<sup>2</sup>, que corresponde a área útil total do primeiro pavimento.

Apurou-se também que a loja, localizada no andar térreo do edifício, pertence a VASP e atualmente está ocupada por uma loja de calçados. A loja possui conexão direta com as salas comerciais unificadas do 1º andar através de uma escada, que se encontra edificada justamente na área pertencente ao imóvel avaliando.

Observou-se também que as reformas realizadas no pavimento térreo e 1º andar do Edifício Chile tiveram o mesmo efeito do Edifício Ouro Preto (processo nº 083296-38.2008.8.26.0000, incidente nº 3425 desta Egrégia Vara), localizado na Cidade de São Paulo, ou o de causar a descaracterização do 1º andar em relação ao projeto original, encontrado nos pavimentos superiores.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

A situação da sala avalianda, em relação a unificação, é demonstrada nos croquis e no registro fotográfico inseridos no presente Laudo, e também o registro fotográfico da sala de nº 29, localizada no 2º andar do Edifício Chile. A disposição das salas de finais nº 9 foram utilizadas como padrão de referência, pois possuem idêntica tipologia, onde pode-se observar como deveria ser a sala avalianda, caso sua originalidade tivesse sido mantida.

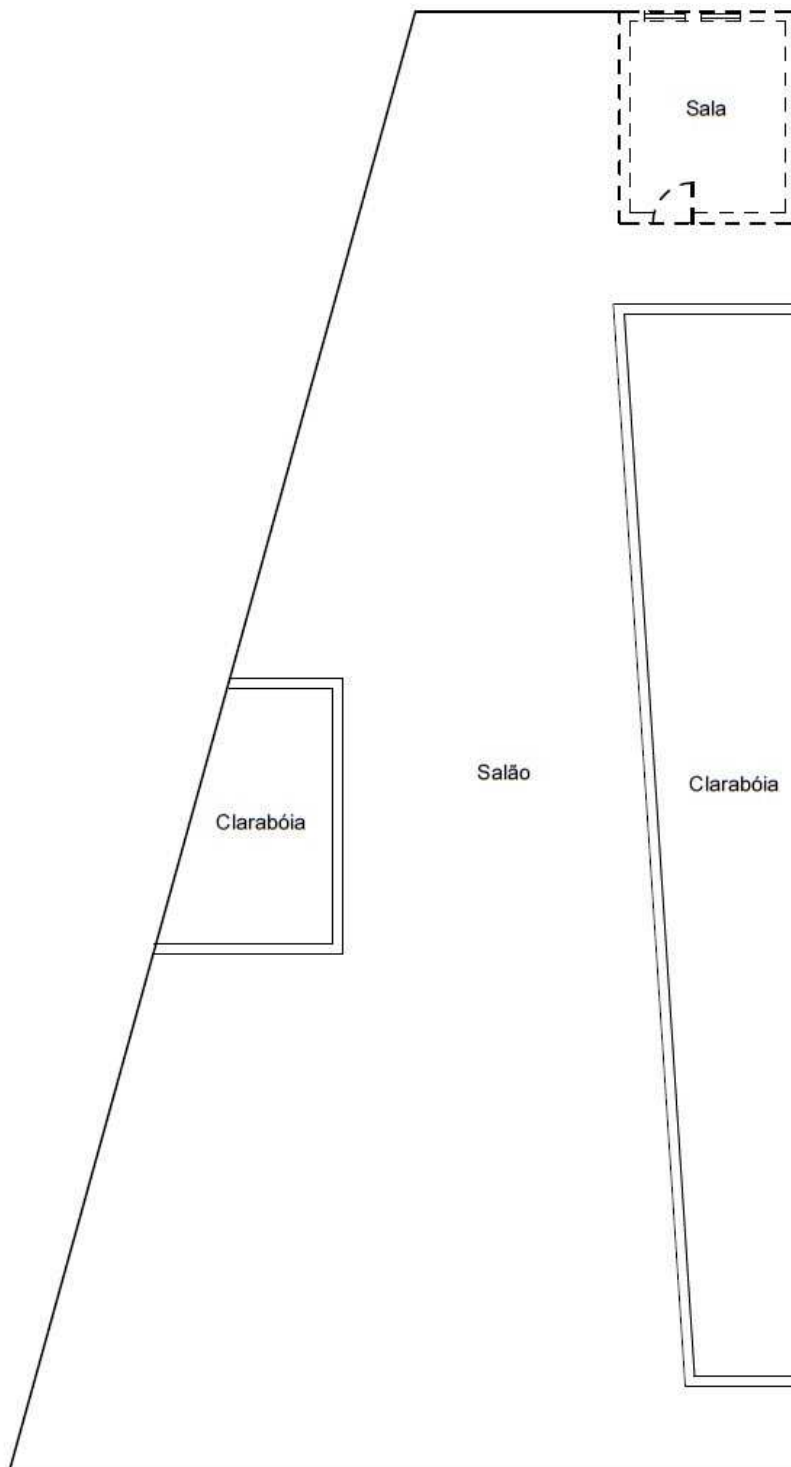
Tal situação acabou por desvalorizar a unidade avalianda, devido a escada ocupar parte considerável de sua diminuta área útil. O potencial comprador despenderá gastos em relação a reforma, pois o custo do desmembramento, que inclui: a construção de paredes, retirada da escada, fechamento da laje, restauração da parte elétrica e de telecomunicações, poderá ser maior que seu valor de mercado, dependendo do padrão de acabamento utilizado.

Contudo, no registro de penhora constante de sua matrícula, de nº 11.543, do Quinto CRI de Salvador, constam outras matrículas igualmente penhoradas e com numeração sequencial a esta (nºs 11.533 a 11.542). Caso estas sejam as matrículas das demais salas unificadas fisicamente do 1º andar do Edifício Chile, será possível aventar a possibilidade e conveniência de levar os imóveis a uma hasta pública única, englobando todas as matrículas, tornando a compra dos imóveis unificados mais atrativa, uma vez que reduziria consideravelmente os custos de eventuais reformas ao arrematante.

As características supra relatadas do imóvel avaliando e sua condição atual, bem como as características da região onde o mesmo se encontra, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



## Avaliações e Perícias de Engenharia



**CROQUI DA LAJE ÚNICA (SALÃO) NO 1º ANDAR.**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



**CROQUI DA SALA Nº 29 (PADRÃO CONSTRUTIVO).**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

*39 anos*  
*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 01



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



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 02



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE  
AVALIANDA.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.**



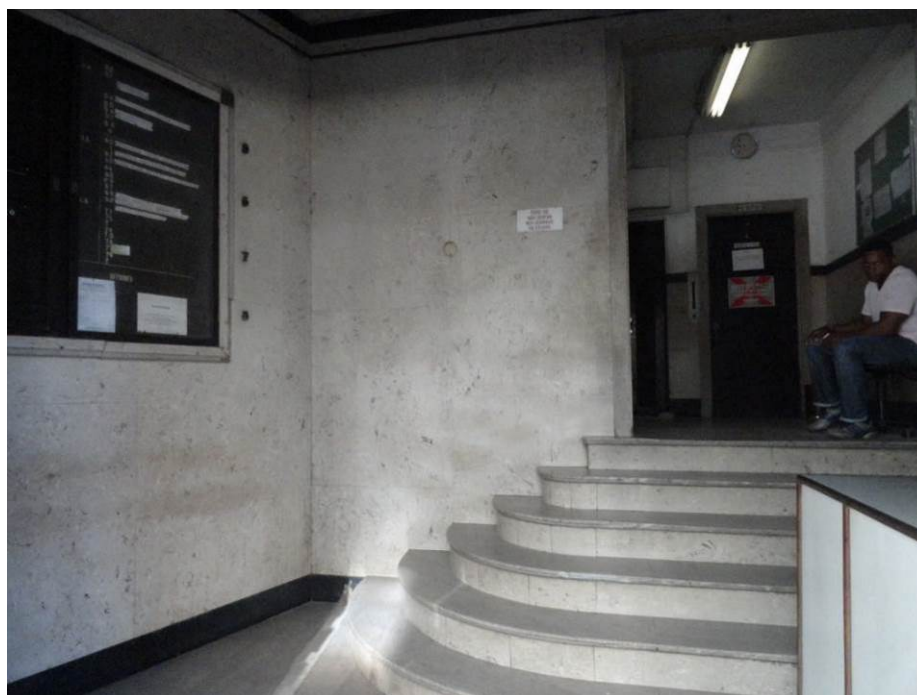
# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

*39 anos*  
*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 05



**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 06



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO.**

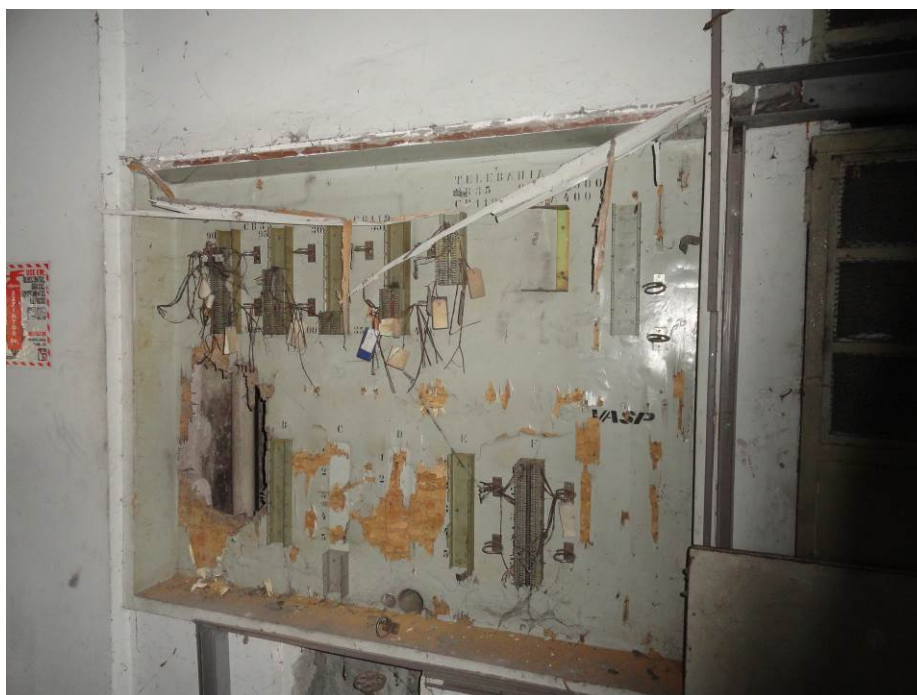
# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

*39 anos*  
*Desde 1983*

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 07



**VISTA DO QUADRO DE TELEFONIA DA LAJE ÚNICA (SALÃO) NO  
1º ANDAR.**

## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

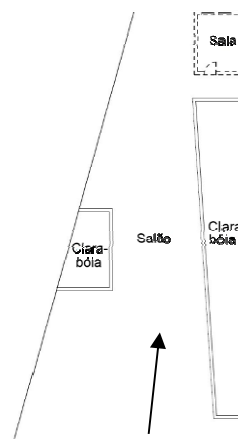
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante.

JANELA(S): Ferro com vidro.  
Retrátil.



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



**VISTA DA LAJE ÚNICA (SALÃO) NO 1º ANDAR.**

## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

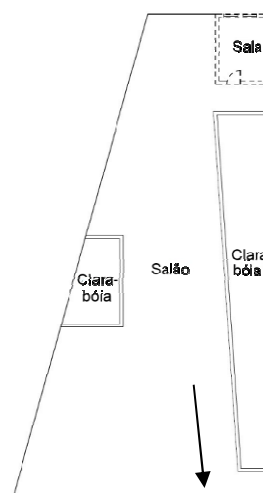
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante.

JANELA(S): Ferro com vidro.  
Retrátil.



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



**VISTA DA LAJE ÚNICA (SALÃO).**



## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

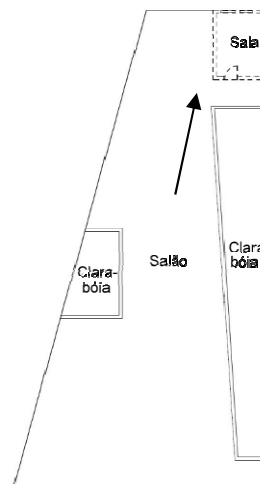
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante.

JANELA(S): Ferro com vidro.  
Retrátil.

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



**VISTA DA SALA AVALIANDA (DESCARACTERIZADA).**

## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

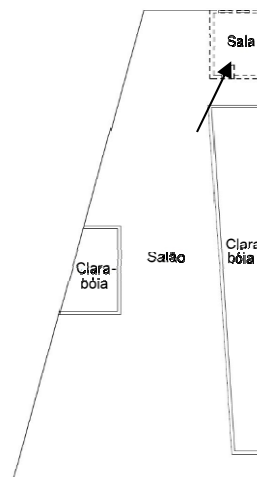
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante.

JANELA(S): Ferro com vidro.  
Retrátil.

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



**VISTA DA SALA AVALIANDA (DESCARACTERIZADA).**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

*39 anos*  
*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 12



**VISTA DO CORREDOR DE ACESSO A SALA N° 29 (PADRÃO  
CONSTRUTIVO).**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

*39 anos*  
*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 13



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA SALA N° 29 (PADRÃO  
CONSTRUTIVO).**



## FOTO 14

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante.

JANELA(S): Ferro com vidro.  
Retrátil.



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



**VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SALA.**

## FOTO 15

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante.

JANELA(S): Ferro com vidro.  
Retrátil.



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



### VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SALA.

## VI - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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.

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

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

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

## Avaliações e Perícias de Engenharia

- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

D) 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:

## 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  |        |

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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



## Avaliações e Perícias de Engenharia

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL<br>Ir (anos) | VALOR RESIDUAL<br>"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                        |

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

## 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 da 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 seus custos para uma eventual recuperação.

| Idade em %<br>da vida<br>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 |

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

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



## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica 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<sub>f</sub> = R\$ 2.191,60/m<sup>2</sup> - Data Base: Agosto/2022**

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.191,60/m<sup>2</sup> (dois mil, cento e noventa e um reais e sessenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos 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 : SALVADOR - BA - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Chile NÚMERO : 23  
COMP.: Ref.: ESCRITELIANA BAIRRO : Centro CIDADE : SALVADOR - BA  
CEP : UF : BA

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 - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 38,00

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\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor  
CONTATO : Sra. Catia TELEFONE : (71)-981875701  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP         | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00        | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.736,84 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.686,28 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.050,56 |
| PADRÃO Fp : 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,4329         |
| VAGAS 0,00                     | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                                | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                                | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

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 : SALVADOR - BA - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Chile NÚMERO : 27  
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : SALVADOR - BA  
CEP : UF : BA

**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 - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 89 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 14,93 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 14,93

**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\$) : 45.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : FLORESTAL IMOB  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (71)-41035400  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO               |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.712,66 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.712,66 |
| PADRÃO Fp :            | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS                  | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00                           |
|                        | FT ADICIONAL 05 :      | 0,00                           |
|                        | FT ADICIONAL 06 :      | 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 : SALVADOR - BA - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Chile NÚMERO : 27  
COMP.: Ref.: SA0172 BAIRRO : Centro CIDADE : SALVADOR - BA  
CEP : UF : BA

**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 - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 89 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 28,00

**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\$) : 65.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : FLORESTAL IMOB  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (71)-41035400  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO               |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.089,29 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.089,29 |
| PADRÃO Fp :            | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS                  | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00                           |
|                        | FT ADICIONAL 05 :      | 0,00                           |
|                        | FT ADICIONAL 06 :      | 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: SALVADOR - BA - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2022  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Chile NÚMERO: 55  
COMP.: Ref.: RL00280\_2-1108559 BAIRRO: Centro CIDADE: SALVADOR - BA  
CEP: UF: BA

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 - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,568 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 16,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 16,00

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\$): 75.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: PINHO IMOVEIS LTDA  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (71)-35064618  
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP        | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00        | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.218,75 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.186,62 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.032,13 |
| PADRÃO Fp: 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,4817         |
| VAGAS 0,00                    | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                               | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                               | FT ADICIONAL 06: 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: SALVADOR - BA - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2022  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Chile NÚMERO: 55  
COMP.: Ref.: 3086 BAIRRO: Centro CIDADE: SALVADOR - BA  
CEP: UF: BA

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 - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,568 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 23,00

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\$): 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: CORREA IMÓVEIS  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (71)-991317803  
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | -2.230,99          | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 4.304,35 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.073,36 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,4817         |

# Walmir Pereira Modotti

**39 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: BA - Salvador - Rua Chile

DATA: 01/08/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO: 8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

#### FATORES

| FATOR   | ÍNDICE  |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 1,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 89<br>Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | escritório simples c/ elev.                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas         | Vagas 0<br>Acréscimo 0,06                             |

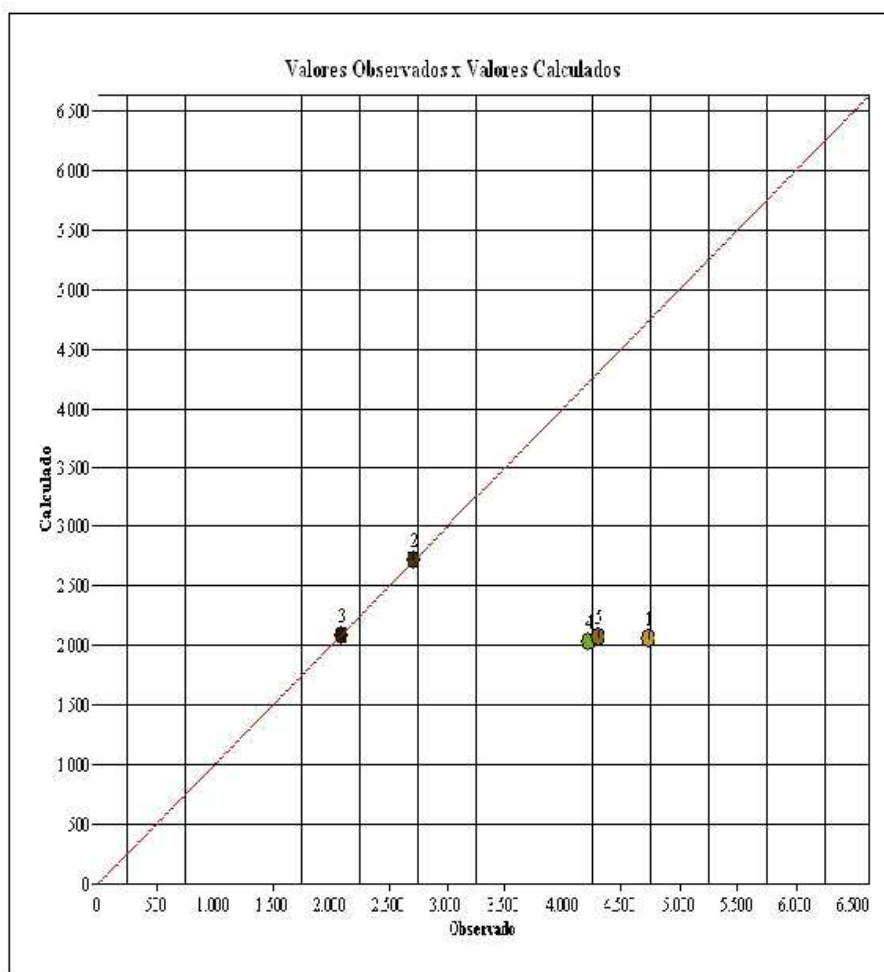
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço      | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|---------------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Chile ,23 | 4.736,84       | 2.050,56       | 0,4329  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Chile ,27 | 2.712,66       | 2.712,66       | 1,0000  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Chile ,27 | 2.089,29       | 2.089,29       | 1,0000  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Chile ,55 | 4.218,75       | 2.032,13       | 0,4817  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Chile ,55 | 4.304,35       | 2.073,36       | 0,4817  |

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 4.736,84 | 2.050,56 |
| 2    | 2.712,66 | 2.712,66 |
| 3    | 2.089,29 | 2.089,29 |
| 4    | 4.218,75 | 2.032,13 |
| 5    | 4.304,35 | 2.073,36 |

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



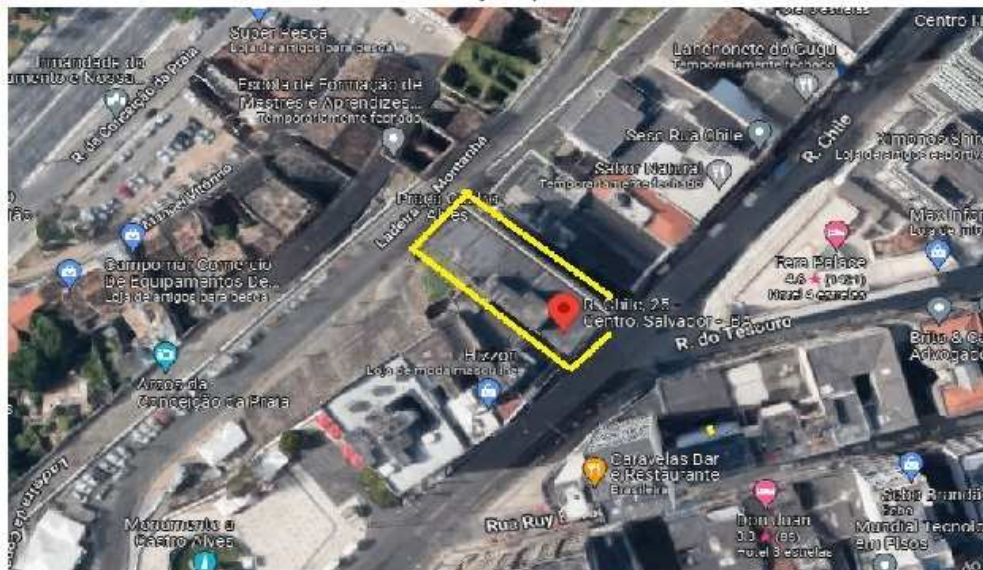


### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical      Local : Rua Chile 25/27 Centro SALVADOR - BA      Data : 01/08/2022  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 500,00      Edificação m² : 14,93      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.612,38  
 Desvio Padrão : 1.144,58  
 - 30% : 2.528,66  
 + 30% : 4.696,09

Coefficiente de Variação : 31,6800

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.191,60  
 Desvio Padrão : 292,09  
 - 30% : 1.534,12  
 + 30% : 2.849,08

Coefficiente de Variação : 13,3300

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição  | GRAU III  |                                     | GRAU II   |                                     | GRAU I  |                          | 11 |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliando                               | 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\$): 2.191,60

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

INTERVALO MÍNIMO : 1.991,35  
 INTERVALO MÁXIMO : 2.391,85

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

INTERVALO MÍNIMO : 1.991,35  
 INTERVALO MÁXIMO : 2.391,85

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:**

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 14,93 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 2.191,60/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$\text{Fator Conservação} = 24,80 \%$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times qmf) \times Fc$$

$$VI = (14,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.191,60/\text{m}^2) \times 24,80\%$$

$$VI = \text{R\$ } 8.114,71$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 8.115,00**

**(Oito mil, cento e quinze reais)**

**Data Base: Agosto/2022**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Chile, nos 25/27, Sala nº 19, 1º Andar, Edifício Chile, Sé, Centro, Cidade de Salvador, Estado da Bahia**, matriculado sob nº 11.543, no Quinto CRI de Salvador, objeto de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA VIAÇÃO AÉREA DE SÃO PAULO S/A - VASP**, em curso na 1a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0831559-84.2010.8.26.0100 (5416) - 0057/2005, é de:

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 8.115,00**

**(Oito mil, cento e quinze reais)**

**Data Base: Agosto / 2.022**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VI - ENCERRAMENTO:**

Consta o presente **LAUDO** de 55 (cinquenta e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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, 01 de Agosto de 2.022.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**