

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 120.080/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Posseiros

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 0833027-63.2008.8.26.0000/3488

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA FALÊNCIA DE VIAÇÃO MÉRCA
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 Alameda Santos, Lotes nº 1 e
16, Quadra J, Olho D'água, Cidade de São Luís, Estado do Maranhão,
matriculados sob nº 6.794 e PROT. nº 10.261, da Primeira CRI de São
Luís do Maranhão.

Termos em que.

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de Dezembro de 2012.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 120.080/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.192.000,00

(Hum milhão cento e noventa e dois mil reais)

Dezembro / 2.012



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Alameda Santos, Lotes nº 1 e 16, Quadra J, Olho D'água, Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, matriculados sob nº 6.794 e PROT. nº 10.261, do Primeiro CRI de São Luís do Maranhão.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 138.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA FALÊNCIA DE VIAÇÃO AÉREA 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 0833027-63.2008.8.26.0000/3488.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Alameda Santos, Lotes nº 1 e 16, Quadra J, Olho D'água, Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, matriculados sob nº 6.794 e PROT. nº 10.261, do Primeiro CRI de São Luis do Maranhão.

95

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Alameda Santos, Lotes nº 1 e 16, Quadra J, no quarteirão completado pelas vias: Rua Rio Claro, Rua dos Magistrados, Rua Jau e Alameda Mearim.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Luís, utilizando o Google Maps, ilustra a localização do imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJMU20413811875
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJMU22409899641
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

Avaliações e Perícias de Engenharia

A foto aérea capturada através do google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel objeto da presente ação.



A seguir é mostrada a visão detalhada do imóvel aqui elencado.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL,
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZM 2

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 19-11-329-0042-000-0

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IPTU
2012 → **2ª VIA**



Prefeitura Municipal
de São Luís

EMIÇÃO DE 2ª VIA DO IPTU 2012

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição: 19-11-329-0042-000-D
Proprietário: VIACAO AEREA SAO PAULO

Tipo do imóvel: Territorial
Tipologia:
Privilegiado:

Área do terreno: 3.270,00 m²
Área construída: 0,00 m²

Compensação de crédito:

Valor IPTU: 3.562,49	Crédito atualizado: 0,00	Valor lançado: 3.562,49
	Valor restituído: 0,00	Saldo do crédito: 0,00

Endereço do imóvel:
RUA SEM DENOMINAÇÃO 082, 1116 QUA. J. OT 01/16
BAIRRO OLHO D'ÁGUA
LOTEAMENTO OLHO D'ÁGUA QUADRA: 01

Endereço de entrega:
RUA DO SOLIMÃO RODRIGUES, 49
BAIRRO CENTRO
SAO LUIS-MA-65.000-000

Valor Venal para o exercício de 2012:

R\$ 137.018,74 (cento e trinta e sete mil dezoito reais e setenta e quatro centavos)

Total de débitos de IPTU dos exercícios tributários de 2005 a 2012:

R\$ 43.862,53 (quarenta e três mil oitocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e três centavos)

Contato na Prefeitura de São Luís: Sr. Roimundo

Telefone: 98 3212 8617

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Leito Carroçável de Terra Batida;
- 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, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 das Holandeses.

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 predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "ZM-2".

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO, LOTE Nº 01

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do lote nº 01, possui as seguintes dimensões:

Frente: 20,30 m;

Fundas: 20,00 m;

Lateral Esquerda: 61,00 m;

Lateral Direita: 58,00 m;

Área: 1.190,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - TERRENO, LOTE Nº 16

Topografia: Plano, na nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seca;

Formato: Irregular.

O terreno do lote nº 16, possui as seguintes dimensões:

Frente: 60,00 m;

Lateral Oeste: 58,00 m;

Lateral Leste: Em linha circular sem medida;

Área: 1.900,00 m².

O imóvel avaliando, composto pelos lotes de nºs 01 e 16, possui área total de 3.090,00 m² e está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Luís do Maranhão, matriculada sob nº 6.794, PROT. nº 10.261.

2.2.3 - ACESSO:

O terreno avaliando, composto pelos lotes de nºs 01 e 16, possui acesso direto pela Alameda Santos, conforme demonstra o registro fotográfico, apresentado a seguir, observável particularmente nas fotos de nºs 01, 02 e 03. No início do terreno, objeto deste trabalho, a via deflete à direita, acompanhando o contorno do lote de nº 16, e fornece acesso às residências localizadas ao norte do imóvel avaliando, podendo esta condição ser observada na vista área detalhada do local, inserida no item "2.11 - Características Gerais da Localização" do presente lajore.

2.2.4 - VOÇOROCA:

O Laudo de fls. 49/47, de maio de 2006, alertou sobre a presença de voçoroca (fenômeno geológico composto por grandes buracos de erosão) e que esta, à época, estava avançando sobre o imóvel avaliando, por não ter sido contida. O signatário constatou que a voçoroca foi refreada por construção de muro de contenção e por árvores plantadas no local, observáveis nas fotos de nºs 12 e 13, inseridas no registro fotográfico da presente trabalho e apresentadas a seguir.

Comparando-se o registro fotográfico, contida às fls. 47 do Laudo de maio de 2006, com as fotos de nºs 12 e 13, inseridas no presente labore, constatou-se que os limites da voçoroca encontram-se idênticos, logo, atesta-se que, no momento, esta se encontra contida e estabilizada.

Portanto, conclui-se que a voçoroca não exerce influência direta no valor mercadológica do bem avaliada, uma vez que está contida e estabilizada e por não comprometer o acesso direto por via pública, regularizada e desimpedida, aos lotes contidos no bem avaliado.

2.2.5 - BENFEITORIAS:

Sobre o imóvel acima descrito não há benfeitorias.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/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.

103
2

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



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 128.330/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

fls. 125 fls. 628

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJM20413811875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJM22409899641. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJM20413811875
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJM22409899641
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 138.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA 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

fls. 127 fls. 630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJM20413811875
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJM22409899641
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.830/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJM20413811875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJM22409899641. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA 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

fls. 132 fls. 635

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJMJ20413811875
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJMJ22409899641
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

FOTO 11

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, DA VIA DE ACESSO
AO IMÓVEL E AOS DEMAIS IMÓVEIS DA QUADRA E DA VOÇOROÇA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJMJ20413811875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJMJ22409899641. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

FOTO 13

Obs. A seta indica a
localização do observador
quando da impressão da foto.



VISTA DA VOÇOROCA, ONDE SE PODE OBSERVAR O MURO DE
CONTENÇÃO ERGUIDO E AS ÁRVORES PLANTADAS NO LOCAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.899/0

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo-

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básica de terreno

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

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

b) A região 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.

118

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes				Frente e Profundidade		Múltiplas Linhas em Estreito	Coef. de área	Características e Recomendações	
	Frente de Recuperação	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente	P _{av}	P _{av}			Área de referência do lote (m ²)	Área de intervenção característica de áreas (m ²)
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Pequena	5	15	30	0,20	0,30	0,50	125	100 - 400	1) Não se aplicar em áreas fechadas para evitar o efeito de ilha de calor. 2) Para áreas maiores, considerar as influências da forma.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	0,50	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alta	15	30	60	0,15	0,50	0,50	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas ocupação vertical	4ª Zona Incorporação e Paralelo Pequeno	10	Mínimo	-	0,15	0,50	1,10	2000	2000 (11)	1) Se for as referências, aplicar 11,27. Para lotes com mais de 400,00 m ² , aplicar o fator de 11,27. 2) Para áreas maiores, considerar as influências da forma.
	5ª Zona Incorporação e Paralelo Médio	16	Mínimo	-	0,15	0,50	1,10	1500	500 - 7.500	
	6ª Zona Incorporação e Paralelo Alto	16	Mínimo	-	0,15	0,50	1,10	2500	1.200 - 4.000	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade			Múltiplas Fronteiras e Esquinas			Área	
	Referências	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	C ₁	C ₂	Coef. de área	Área referencial do lote de áreas	Intervalo (m ²)
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0.20	0.50	1.30	100	80 - 300
	10	20	40	0.25	0.50	1.10	200	200 - 500
	15	20	60	0.15	0.50	1.05	500	250 - 1000
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0.25	0.50	1.10	200	200 - 500
	15	20	60	0.15	0.50	1.05	500	250 - 1000
9ª Zona Comercial Padrão Alto	10	20	40	0.25	0.50	1.10	200	200 - 500
	15	20	60	0.15	0.50	1.05	500	250 - 1000
10ª Zona Inclusiva	10	20	40	0.25	0.50	1.10	200	200 - 500
	15	20	60	0.15	0.50	1.05	500	250 - 1000
11ª Zona Amizáveis	10	20	40	0.25	0.50	1.10	200	200 - 500
	15	20	60	0.15	0.50	1.05	500	250 - 1000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJMJ20413811875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJMJ22409899641. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CNEA 126 SSOVD

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".

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

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

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

$$CE = C_r \cdot Amin$$

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

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 até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em alicive até 10 %	0,95
Em alicive até 20%	0,90
Em alicive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TRÔNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129 860/3

fls. 43 fls. 646

123

Avaliações e Perícias de Engenharia

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	0,90
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagada	0,60

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.

129

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.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenheiros e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileira 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
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			
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	2,256	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	

2 - COMÉRCIAL
SERVIÇOS/
INDUSTRIAL

3 - ESPECIAL

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.860/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

Avaliações e Perícias de Engenharia

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
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
COBERTURAS	SUPERIOR	80	20	
	RÚSTICO	20	10	
	SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJM20413811875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F05.

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) Nova	0,00
b) Entre nova 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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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 fixada em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	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 da IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método 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 AVALIATIVOS

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 avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda 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 obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$\text{qm}^2 = \text{R\$ } 385,92/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 385,92/m² (trezentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos) foi obtida através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.960/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESSOA: SAO_LUZ - MA - 2012 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 28/11/2012
SETOR: QUADRA: NOME DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOMÉTRICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Maurício INSCRIÇÃO: 300
CÓDIGO: BARRIO: Oito de Maio CIDADE: SAO LUIZ - RR
CEP: UF: RR

DADOS DA REGIÃO

UTILIZAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE CALDEIÃO RESIDENTE REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GAS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA FV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA TOTAL: 500,00 RECÁBDA - (m²): 25,00 PROP. EQUIV. (Pa): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESURIAL: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE BENFEIT.ÇÃO: Casa USO DA BENFEIT.ÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 475,00 M²
PARA CONSTR. casa móvel CONSERVAÇÃO: - com reparos locais e imprevistos
COTE. PADRÃO: 0,99 ANO DE PROJ.: 24 ANOS DE EFF DE DEPRECIAÇÃO em %: 0,574 CUSTO BASE (PB): 1.922,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RH): 754.825,55 VALOR ARBITRADO (RH): 0,00

DADOS DA TRANSIÇÃO

NATUREZA: Outra VALOR DO IMÓVEL (R\$): 500.000,00
REGIM LARAL: sem imóvel
CONTATO: Sr. Tarso TELEFONE: (66)3335-6750
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAS ABNT NBR	FATORES REGIONAIS	VALORES AVALIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (m ²):	0,00 F1 ARITMÉTICA 01:	0,00 VALOR DE INIBIÇÃO:
TESTADA (C):	-0,13 F1 ARITMÉTICA 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE (C):	0,12 F1 ARITMÉTICA 03:	0,00 VARIABILIDADE:
POSTOS MÚLTIPLOS (C):	0,00 F1 ARITMÉTICA 04:	0,00 VARIABILIDADE AJUSTADA:
CONSISTÊNCIA (F):	0,00 F1 ARITMÉTICA 05:	1,0000
ÁREA (C):	0,00 F1 ARITMÉTICA 06:	0,00
TOPOGRAFIA (F):	0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NUMERO DA PESQUISA: SAO LUIS - MA - 2012
 QUADRO: _____ FUNÇÃO LOCAL: UOZ
 CHAVE DE CLASSIFICAÇÃO: _____

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Maranhão
 INSCRIÇÃO: 157
 COMPLEMENTO: Miraflores Cda Dague
 CIDADE: SAO LUIS - RR
 CEP: _____ UF: RR

DADOS DA REGIÃO

UTILIZAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 FERRELAGENS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TUBULAÇÃO

DADOS DO TERREIRO

ÁREA ÚTIL (m²): 4400,00 RESERVA - (m²) m: _____ CIZM - PROPRIETÁRIO (R\$): 700,00
 ACESSIBILIDADE: Outeira FORMADO: irregular ESUMIA: Não
 TOPOGRAFIA: Plano
 CONSISTÊNCIA: Boa

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 600,00 m²
 PADRÃO CONSTRUTIVO: Convencional CONSERVAÇÃO: F - sem reparos simples e acidental
 CUSTO PADRÃO: 0,973 DÍGITO FISCAL: 06 ANEXO COEF. DE DEPRECIACÃO: 0,534 CUSTO BASE IRRF: 0,0252
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: _____
 VALOR CÁLCULO IRRF: 422,0270 VALOR ARBITRADO IRRF: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Outeira VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.000.000,00
 IMOBILIZADA: Remov. Avaliada Intervenç.
 CONTRATA: Sr. Nereide TELEFONE: (90) 3111-1329
 OBSERVAÇÃO: _____

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPESP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIÁVEL	
LOCALIZAÇÃO (F ₁):	0,00	FT ADICIONAL 91: 0,00	VALOR LIMITADO: 269,90
VESTIBULADA (F ₂):	-0,13	FT ADICIONAL 92: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 342,47
PROFUNDIDADE (F ₃):	0,30	FT ADICIONAL 93: 0,00	VARIÁVEL: 1,2820
FRENTES MÚLTIPLAS (F ₄):	0,00	FT ADICIONAL 94: 0,00	VARIÁVEL AVALIANDO: 1,0013
CONSISTÊNCIA (F ₅):	0,00	FT ADICIONAL 95: 0,00	
ÁREA (F ₆):	0,00	FT ADICIONAL 96: 0,00	
TOPOGRAFIA (F ₇):	0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAOJUS-MA-2012 LIMITADO DATA DA PESQUISA: 28/11/2012
SETOR: QUADRA; ENGENHEIRO(A): GDD CIDADANIA JURÍDICA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

DIREÇÃO: Avenida Paulista NÚMERO: 500
COMPL: EM FRENTE A QUA 343 BAIRRO: Vila Olímpia CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: 04588-000

DADOS DA REGIÃO

UTILIZAMENTOS

PARQUE DE EXIBIÇÃO REFE. DE COLETA DE RESÍDUO MUSEU, LUMINÁRIAS PÚBLICAS
 REFE. DE GÁS REFE. DE POLÍMEROS, ANTE-ÁGUA LIVRACÃO

DADOS DO TERREJO

ÁREA ÚTIL (m²): 800,00 VERTICADA (m): 2,00 #POR. EQUIV. PAVI: 40,00
ACERVOBILIDADE: Irregular FORMAS: Regular ESTIMADA: 150
TOPOGRAFIA: em nível até 1,2%
CONSISTÊNCIA: média

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa UN. DA EDIF. (C) UTILIZADA: 01 ÁREA CONSTRUIDA: 0,01 m²
PADRÃO CONSTR.: (baseado no caso) CONSUMO (kWh): h - entre 1 e 2000 (dependente da área) valor
COST. PADRÃO: 1000000,00 VALOR REALIZADO: 1000000,00 CUSTO DE CONSTRUÇÃO (R\$): 1000000,00 CUSTO BASE (R\$): 1000000,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 3,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

INCIDÊNCIA: Gravíssima VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00
IMOBILIÁRIA: Proveniente
CONTATO: Sr. Paulo TELEFONE: (051) 9973-8218
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA BRASILEIRA	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIÁVEL	
LOCALIZAÇÃO Fm:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	453,00
TESTADA Gt:	-0,15 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	1,543
PROVIDÊNCIA Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	6,800
FREITES MULTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:		
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:		
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 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO LUIS - MA - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/11/2012
SETOR: QUADRA: UNIDADE LOCAL: Q.00 CENSO GEOGRÁFICO:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: A-avenida dos Saldanha NÚMERO: 130
C/IMP: Açude 201121 BAIRRO: Oito Deque COARDE: SÃO LUIS - MA
CEP: UF: MA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GAS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE AGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 2.000,00 TESTADA (m²): 20,00 PROF. COM. (Pq): 11,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORTALTO: Irregular ESCURIA: Não
TOPOGRAFIA: plano
COMPLEXIDADE: baixa

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA BENFEITÓRIA: Reforma VALOR DA BENFEITÓRIA: Benfeitoria ÁREA CONSTRUIDA: 0,21 m²
PADRÃO CONSTR: Beneficiário(s) COLETAÇÃO: F. sobre recursos importantes e seu valor
COEF. PADRÃO: 0,003 MADEIRA: 00 ANO CONDI. DE PERFEIÇÃO: 40,00 CUSTO BASE (R\$): 1.000,00
VAGAS: 0 PARQUEM: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 0,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

VALOR DA TRANSACÇÃO: 0,00 VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00
IMÓVEL (R\$): Cordeiro
CONTATO: São Luís TELEFONE: (98) 333 1000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA BR/ABEP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIÁVEL
LOCALIZAÇÃO Prec: 1,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNIF. À RE: 302,44
TESTADA LT: 0,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 302,50
PROFUNDIDADE Cp: 0,20	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIÁVEL: 1,2118
PRETENS. MÚLTIPLAS Lm: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIÁVEL EVALUANDO: 1,0000
COMPLEXIDADE: 1,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA C+I: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA M: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA: 328.890/D

137

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

INDICAR SE PESSOA: SAO LUIS - MA - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2022
 SECTOR: QUADRA: IDENT DO LOCAL: 000 CATEGORIA: URBANA RESIDENCIAL

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

INDICAR: Avaliação em Avaliação INÍCIO: km
 COM: 97 - 010.325 BAIRRO: Obo Obogob CIDADE: SAO LUIS - MA
 CEP: 65100-000 UF: MA

DADOS DA REGIÃO

UTILIZANDO: 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 (m²): 500,00 TESTADA - lotes m: 000 PROF. EGRE. (m): 47,00
 ACESSIBILIDADE: Direta PORMATO: regular ESTUJADA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 COORDENADAS: 0000

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE UTILIZAÇÃO: Casa USO DA OBRIGAÇÃO: Residência ÁREA CONSTR. (m²): 0,00
 PADRÃO CONSTR.: bem acabado (1) CONSERVAÇÃO: 1 - ótima representação com valor
 DIFF. PADRÃO: 0,00 DADO REAL (R) área CONSTR. DEPENDÊNCIA: 0,00 CUSTO BASE (R\$): 1.622,50
 VALOR: 0 PAVIMENTAÇÃO: 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 0,00 VALOR ADITIVO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Outra VALOR DO DROVIL (R\$): 500.000,00
 IMOBILIARIA: Evis Imóveis
 CONTATO: Sr Danilo TELÉFONO: (98)3227-1218
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES HOMOGENIZANTES	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO FOM:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR LIMITE:	178,72
TESTADA CL:	0,15 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	122,34
PROFUNDIDADE (P):	0,01 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO:	5,802
PREITES MÚLTIPLOS Ca:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIACÃO AVULSO:	1,0000
COMPLEXIDADE:	0,00 FT ADICIONAL 05:		
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:		
TOPOGRAFIA:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJMJ20413811875. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJMJ22409899641. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.850/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

INSCRIÇÃO DA PERÍCIA - SÃO PAULO - MAJ. 2019 UTILIDADE PARA IMPLANTAÇÃO - TEL. 40012
 BARRIO: QUADRA: DEIXE EM LOCAL: CDD: CHAVE TELEFÔNICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida São Carlos RUMEL: 36
 COMP.: BARRIO: Oito de Maio CÓDIGO: SAO_LUZ - RM
 CEP.: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

UTILIZAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (ALÍM): 307,00 TESTADA (m²): 15,00 PROF. ENFILTRAÇÃO: 26,47
 ACESSIBILIDADE: Dobra FUJIMATU: Regular FLOTADA: Não
 TOPOGRAFIA: 0990
 CONSISTÊNCIA: 9000

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA BENFEITORIA: Uso: USO DE EDIFICAÇÃO, Residência ÁREA CONSTRUIDA: 254,00 M²
 PADRÃO (CURSOS): com quebra (-) CONSERVAÇÃO: e - regular
 CUB. PADRÃO: 1,00 DIVERSIDADE: 0,00 CRISE DE PRECIPITAÇÃO: 0,00 DRE - FUGO BASE (R): 1,00252
 VAZÃO: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 337.585,00 VALOR APROPRIADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Chave VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00
 IMOBILIZADA: Itens Qualitativos
 CONTATO: S. 20% TELEFONE: (085) 3723-1300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES FORMA IMPR-SP	FATORES METRÔMOS	VALORES VARIÁVEL	
LOCALIZAÇÃO Mac:	0,00 FT ADICIONAL 11:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	470,50
TESTADA C1:	-0,05 FT ADICIONAL 12:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	400,72
PROFUNDIDADE C2:	0,05 FT ADICIONAL 13:	0,00 VARIÁVEL:	0,5329
PRETOS MÚLTIPLOS C3:	0,00 FT ADICIONAL 14:	0,00 VARIÁVEL AVALIANDO:	1,0004
CONSISTÊNCIA C4:	0,00 FT ADICIONAL 15:	0,00	
ÁREA C5:	0,00 FT ADICIONAL 16:	0,00	
TOPOGRAFIA C6:	1,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TAJARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 20:22, sob o número WJM20413811875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código 9AD0F05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO FORRESTER CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2022 às 12:18, sob o número WJM22409899641. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0833027-54.2008.8.26.0100 e código D34AB4C.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

INSCRIÇÃO DA RECURSA: SAO LUIS - MA - 2012 HABILITADO DATA DA RECURSA: MAI/2017

SÉTOR: QUADRA: BOMBEIO LOCAL: 0,00 CATEGORIA GEOMÉTRICA:

DADOS DE LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua dos Magistrados NÚMERO: 300
COMPL. FRENTE A OMI 102 Bairro: Onda D'água CIDADE: SAO LUIS - RR
CEP: UF: RR

DADOS DA REGIÃO

INFRAESTRUTURAS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA ÚTIL (m²): 1.000,00 TESTADA (m x m): 20,00 PROF. MÁX. (cm): 10,00
ACESSIBILIDADE: Uruçuva NÚMERO: Regular ESURUBIA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: xxxxx

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA BENFEITORIA: Casa USO DA BENFEITORIA: Residência APPA CONSTRUÍDA: 000,00 M
PADRÃO CONSTR.: xxxxx padrão CONSERVAÇÃO: - em boas condições - Inoperante
COSTO PADRÃO: 2.380,00 QUADRA (R\$): 35,00 NÍVEL GERAL DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,33 CUSTO BENSIMILAR: 1.022,52
VAGAS: 0 PAVIMENTADO: x
VALOR CALCULADO (R\$): 452.000,00 VALOR ARBITRÁRIO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Onda VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.000.000,00
PROBLEMA: Condomínio
CONTATO: Sr. Casa Preta TELEFONE: (913) 3251-0037
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES BENSIMILAR	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIÁVEL
LOCALIZAÇÃO (R\$): 0,00	FT ADICIONAL #1: 0,30	VALOR GLOBAIS: 388,04
TESTADA (R\$): 2,15	FT ADICIONAL #2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 388,04
PROFUNDIDADE (R\$): 0,00	FT ADICIONAL #3: 0,00	VARIÁVEL: 0,0000
FRENTE MÚLTIPLAS (R\$): 0,00	FT ADICIONAL #4: 0,00	VARIÁVEL AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA (R\$): 0,00	FT ADICIONAL #5: 0,00	
ÁREA (R\$): 0,00	FT ADICIONAL #6: 0,00	
TOPOGRAFIA (R\$): 0,00		

140

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO, LOTE Nº 1.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Marumbão - São Luiz - Alameda Santos, lotes nº 1 e 2, C/O Dragão DATA: 28/11/2012

FATOR DE REDUÇÃO TRANSMISSÃO: 0,00

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Baseção da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL, HORIZONTAL, MÉDIO

F1	F2	Ce	Pm1	Pm2	μ	A1	Fu	Á. Inf.
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	70,91
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Fretes Multigra	Mic
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	planc
<input checked="" type="checkbox"/> Condição	seca

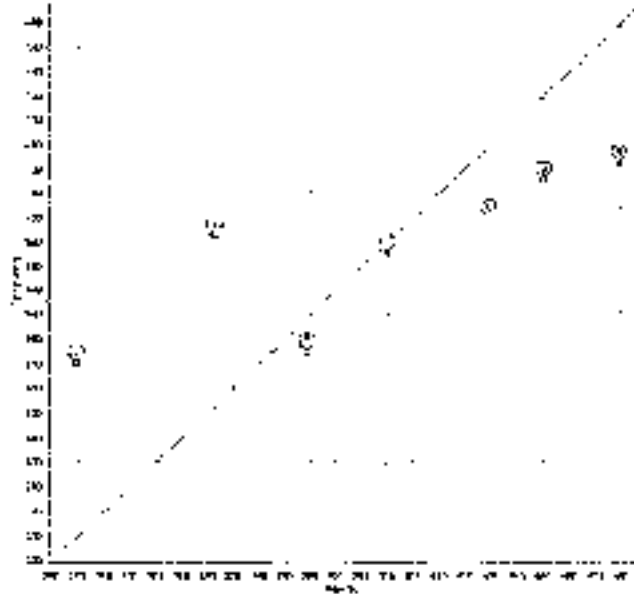
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Matr.	Finalidade	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Proporcional	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Marim, 387	390,33	385,87	0,9886	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Marim, 757	269,50	380,47	1,2529	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Marim, 811	450,00	415,11	0,9224	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida José Saldanha, 211	322,14	382,55	1,2176	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Maria Andreza, 211	478,72	422,24	0,8822	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida São Carlos, 36	428,92	400,11	0,9329	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua da Hospitalidade, 211	358,14	384,64	0,9609	1,0001

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	390,33	385,93
2	269,50	385,56
3	450,00	386,00
4	322,14	385,71
5	478,72	386,04
6	428,92	385,99
7	358,14	385,95

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS		VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS	
Méda Unitários:	385,52	Méda Unitários:	385,52
Desvio Padrão:	74,04	Desvio Padrão:	32,18
-30%:	289,97	-30%:	270,15
+30%:	501,13	+30%:	501,70
Coefficiente de Variação:	19,2200	Coefficiente de Variação:	8,3400

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno só
Manifestação: Venda
Data: 28/11/2012
Local: Alameda Santos, Lote nº1, Dtno D'água
Cliente: Eng Walmir Modotti
Área m²: 1.190,00
MÉDIA SAMPLADA IRFC: 385,52

FORMAÇÃO DOS VALORES

Escala: 0,1284
Probabilidade: 0,0555
Fatores Adaptivos: 0,0030
Fator Aleat: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 375,18
INTERVALO MÁXIMO: 455,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 388,81
INTERVALO MÁXIMO: 403,42

GRAU DE PRECISÃO

III

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

VT = Valor da terreno procurada;

At = 1190,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 385,92/m²;

Fp = 20,30 m;

Fe = 58,62 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

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

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.830/D

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 referenciados fatores utilizados são mostrados a seguir.

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT_1 = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT_1 = R\$ 385,92 /m^2 \times 1.190,00 m^2 \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 3,00)$$

$$VT_1 = R\$ 459.244,80$$

Quatrocentos e cinquenta e nove mil, duzentos e quarenta e quatro reais e oitenta centavos

4.3. - AVALIAÇÃO DO TERRENO, LOTE N° 16

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

REGISTRAÇÃO: Matrícula - São Luiz - Alameda Santos, lotes nº 1 e 18, Cota Única DATA: 28/1/2011

FATOR DEERTA TRANSIÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: HESIOSOMUL HORIZONTAL MÉDIO

Fa	l	C%	Pinf	Psup	p	Zi	Fa	A Km
10,00	0,20	1,00	75,00	40,00	0,50	253,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	11,00
<input checked="" type="checkbox"/> Fretada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	10,00
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Condições	10,00

MATRIZ DE UNITÁRIOS

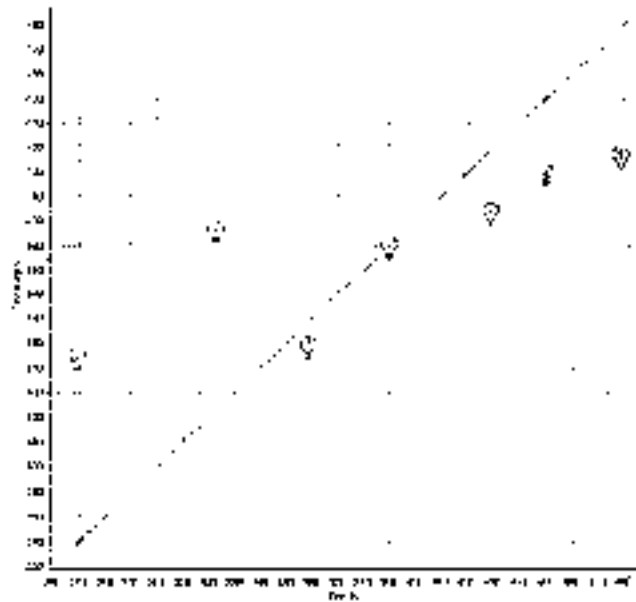
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Reajuste/porção	Variação Percentual	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Mourão, 307	381,25	385,67	0,988	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Mourão, 357	285,50	340,47	1,2629	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Mourão, 318	450,00	415,41	0,9232	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Mar Salento, 318	322,44	382,95	1,2175	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Mano Anacleto, 318	478,72	422,04	0,9222	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida São Carlos, 36	428,92	400,13	0,9329	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua dos Magalhães, 318	358,54	344,84	0,9600	1,0002

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	390,33	385,93
2	289,60	385,65
3	450,00	366,00
4	322,44	385,73
5	478,72	382,04
6	428,92	365,99
7	358,54	344,84

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITARIOS

Medida Unitária: 385,57
Desvio Padrão: 74,04
-30%: 265,87
+30%: 501,18

Coefficiente de Variação: 19,2000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Edifício: Terreno
Modalidade: Venda
Data: 28/1/2012
Local: Maracá Santos, Lote nº 18, Oito Oito
Cidade: Eng. Walmir Modotti
Área: 1.900,00

MEDIA SANEADA IR5%: 385,92

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 390,34
INTERVALO MÁXIMO: 470,69

VALORES UNITARIOS HOMOGENEIZADOS

Medida Unitária: 165,97
Desvio Padrão: 22,58
-30%: 110,15
+30%: 211,79

Coefficiente de Variação: 13,6000

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testador: 0,294
Profissional: -0,0260
Fórmula Atualizada: 0,0000
Fator Área: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 308,41
INTERVALO MÁXIMO: 403,43

GRAU DE PRECISÃO

III

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.889/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 1.900,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 385,92/m²;

Fp = 80,00 m;

Pe = 23,75 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

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

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT_2 = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT_2 = R\$ 385,92 /m^2 \times 1.900,00 m^2 \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 3,00)$$

$$VT_2 = R\$ 733.248,00$$

(Setecentos e trinta e três mil e duzentas e quarenta e oito reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.800/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT_1 + VT_2$$

$$VI = R\$ 459.244,80 + R\$ 733.248,00$$

$$VI = R\$ 1.192.492,80$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.192.000,00$$

(Um milhão cento e noventa e dois mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CPLA 128.832/O

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Alameda Santos, Lotes nº 1 e 16, Quadra J, Olho D'água, Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, matriculados sob nº 6.794, PROT. 10.261, do Primeiro CRI de São Luís do Maranhão, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE VIAÇÃO AÉREA 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 0833027-63.2008.8.26.0000/3488, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.192.000,00

(Hum milhão cento e noventa e dois mil reais)

Dezembro / 2.012

Walmir Pereira Modotti

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

fls. 170

fls. 673

VI - ENCERRAMENTO:

Consta o presente LAUDO de 59 (cinquenta e nove) 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, respectivas advogadas e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", cartelas 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, 03 de Dezembro de 2.012.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D