

# 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 3ª  
VARA DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO  
CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP**

**AUTOS Nº 0162381-05.2007.8.26.0100**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **PLASTEC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, em face de **WALK EQUIPAMENTOS AUTOMOTIVOS E PLÁSTICOS LTDA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor para venda expresse em resumo a seguir.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## RESUMO

VALOR DE MERCADO PARA O IMÓVEL INDUSTRIAL LOCALIZADO NA RUA MARIA TEREZA GAUDINO, Nº75/83, 21ª SUBDISTRITO - SAÚDE, JARDIM MARISTELA NESTA CAPITAL, MATRÍCULAS Nº 121.139/121.340, 9401 do 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

### VALOR DO IMÓVEL;

MATRÍCULA: 121.139/121.340, 9401 do 14º CRI/SP

VI = R\$ 11.007.000,00

(Onze milhões e sete mil reais)

BASE: NOVEMBRO/2023



### VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

## **I-OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Trata a presente dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **PLASTEC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, em face de **WALK EQUIPAMENTOS AUTOMOTIVOS E PLÁSTICOS LTDA**, processo nº **0162381-05.2007.8.26.0100**, em curso na **3ª VARA DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP**

Deferida a perícia o signatário foi nomeado para exercer as funções de Perito Judicial, conforme fls. 3.952, e proceder a avaliação do seguinte imóvel :

**IMÓVEL INDUSTRIAL LOCALIZADO NA RUA MARIA TEREZA GAUDINO, Nº75/83, 21ª SUBDISTRITO -SAÚDE, JARDIM MARISTELA NESTA CAPITAL, MATRÍCULAS Nº 121.139/121.340, 9401 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.**

## II-VISTORIA:

### II.1- DO LOCAL:

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado na Rua Maria Tereza Gaudino, Nº75/83, 21ª Subdistrito -Saúde, Jardim Maristela nesta Capital, Matrículas Nº 121.139/121.340, 9401 do 14ºCRI/SP, na quadra formada pelas Rua Judite Anderson, Rua Kurt Engelhart e Rua Pedro Amâncio.

A reprodução da imagem a seguir ilustra a localização onde o imóvel se



### II.2-CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em estudo apresenta o seguinte cadastramento:

SETOR	119
QUADRA	348
ÍNDICE LOCAL	977,00/2022

### III.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas e calçadas de concreto, rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, cabeamento para transmissão de dados, serviços postais, coleta de lixo, transporte público, dentre outros.

### III.4-OCUPAÇÃO ECONÔMICA:

A atividade comercial é predominada por galpões industriais ocupados por indústrias de pequeno porte, empresas de transporte, oficinas, empresas prestadoras de serviços, dentre outros segmentos de comércio.

A destinação residencial é predominada por casas de tipologias " Simples e Médio" de acordo com estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE/SP.

**III-5- ZONEAMENTO:**

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2.016, que disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o imóvel em estudo está localizado na **ZPI-1 ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 1**, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

SIGLA		DESCRIÇÃO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO
ZPI-1		ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 1	0000	L 16402/2016
PA		PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA		MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:  
R = Resolução CTLU  
DE = Despacho CTLU  
PR = Pronunciamento CTLU  
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:  
[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_orgaos\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

Legislação Municipal:  
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:  
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/civ/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZPI-1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,70
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	3
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZPI-1	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).



## II.6 - PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel em questão é composto de um prédio industrial com as seguintes características:

### II.6.1 - TERRENO:

#### Aspectos Físicos:

Topografia:..... plano.

Situação:..... frentes múltiplas

Formato: .....irregular

Matrículas: 121.139/121.340e 9.401 14º CRI/SP

As matrículas se encontram unificadas , possuindo um único nº de contribuinte 119.348.0019-7.

Área total do terreno .....3.544,50 m<sup>2</sup>

Matrículas: 121.139 14° CRI/SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 121.339	folha 01
São Paulo, 09 de setembro de 1.994.	
<p><b>IMÓVEL:</b> - Ruas Maria Tereza Gaudino, Engenheiro Kurt Engelhart, Judite Anderson nº 11 e Viela, na Saúde - 21º Subdistrito.</p> <p><b>UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO</b> medindo 48,10m de frente para a Rua Maria Tereza Gaudino, 7,00m na confluência formada pelas esquinas desta rua com a Rua Engenheiro Kurt Engelhart, 32,00m ao longo desta rua, com a qual faz esquina, nos fundos, assim considerado, de quem da Rua Maria Tereza o olha, mede no alinhamento da Rua Judite Anderson 42,50m do lado direito, ainda no sentido de quem da Rua Maria Tereza Gaudino o olha, mede 40,00m, confrontando com uma viela, encerrando a área de 2.044,50m². Esta matrícula foi aberta em virtude da unificação dos imóveis, objetos das matrículas, abaixo mencionadas.</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> - ESTEPAN WILLIAN JOUSSEPH, industrial, RG. nº 4.531.785 e sua mulher MARIA DO CARMO JOUSSEPH, do lar, RG. nº 8.079.282, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, CIC. em comum nº 203.442.368-20, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Maria Tereza Gaudino nº 15.</p> <p><b>REGISTROS ANTERIORES:</b> - R.5/matr. 9.358; R.7/matr. 10.947; R.4/matr. 16.328; R.5/matr. 46.020; R.3/matr. 49.831; R.12/matr. 66.432; R.4/matr.66.433; R.1/matr. 88.949 e R.1/matr. 89.950 deste Registro.</p> <p><b>CONTRIBUINTE:</b> - 119.348.0018-9.</p> <p>O Escr. Aut. <i>[Assinatura]</i> (Guimerio Scaquetti)</p> <p>Av.1, em 09 de setembro de 1.994.</p> <p>Do requerimento de 15 de agosto de 1.994 e do Auto de Regularização nº 0301691878, de 22 de outubro de 1.987, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que em parte dos terrenos, desta e da matrícula nº 121.340, foi construído um prédio sob nºs 9 e 13 à Rua Maria Tereza Gaudino, com 4.546,50m² de área construída; estando quite perante o INSS, conforme CND nº 968.420 de 04 de março de 1.994.</p> <p>-continua no verso-</p>	



Matrículas: 121.340 14° CRI/SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 121.340	fiche 01
São Paulo, 09 de setembro de 1.994.	
<b>IMÓVEL:</b> - Rua Maria Tereza Gaudino, Rua Judite Anderson e Vieira, na Saúde - 21.º Subdistrito.	
<b>UM TERRENO</b> medindo 37,50m de frente para a Rua Maria Tereza Gaudino, do lado direito, de quem desta rua o olha, mede 20,00m, confrontando com propriedade de Rubens Zabeu e outros; daí deflete à esquerda e mede 12,50m confrontando com propriedade de Rubens Zabeu e outros, daí deflete à esquerda e mede 20,00m confrontando com propriedade de Rubens Zabeu e outros e nos fundos, considerado tal, de quem da Rua Maria Tereza Gaudino o olha, mede 25,00m e faz frente para a Rua Judite Anderson, do lado esquerdo mede 40,00m, confrontando com uma via, encerrando a área de 1.250,00m². Esta matrícula foi aberta em virtude da unificação dos imóveis, objetos das matrículas, abaixo mencionadas.	
<b>PROPRIETÁRIOS:</b> - ESTEPAN WILLIAN JOUSSEPH, industrial, RG. nº 4.531.785 e sua mulher MARIA DO CARMO JOUSSEPH, do lar, RG. nº 8.079.282, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, CIC. em comum nº 203.442.368-20, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Maria Tereza Gaudino nº 15.	
<b>REGISTROS ANTERIORES:</b> - R.5/matr. 17.688; R.5/matr. 20.047; R.6/matr. 47.272; R.6/matr. 47.273; R.3/matr. 57.224 deste Registro.	
<b>CONTRIBUINTE:</b> - 119.340.0018-9.	
O Escr. Aut.º <i>[Assinatura]</i> (Guimerio Scaquetti)	
Av. 1, em 09 de setembro de 1.994.	
Do requerimento de 15 de agosto de 1.994 e do Auto de Regularização nº 0301691878, de 22 de outubro de 1.987, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que em parte dos terrenos, desta e da matrícula nº 121.339, foi construído um prédio sob nºs 9 e 13 à Rua Maria Tereza Gaudino, com 4.546,50m² de área construída; estando quite perante o INSS, conforme CND nº 968.420 de 04 de março de 1.994.	
O Escr. Aut.º <i>[Assinatura]</i> (Guimerio Scaquetti)	
- continua no verso -	

Matrículas: 9.401 14° CRI/SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 9.401 ficha 1

São Paulo, 18 de Novembro de 1976

**IMÓVEL:** Rua 3, Lote 3, do quadro V, de planta particular, parte do glebe 1, no lugar denominado Jardim Maria Estela, desmembrado do Cercado João Dias, no Bairro das Mercês - Saúde - 21ª Subdiocese.

**UM TERRENO**, distante 25,00 m da esquina da Rua 7, na quadra completada pela Rua 5, medido 12,50m. de frente, por 20,00m. de frente aos fundos, do lado direito da qual desta via olhe para o imóvel; 20,00m. de frente aos fundos, do lado esquerdo e 12,50m. nos fundos, confrontando nos lados e nos fundos com os devedores, perfazendo o todo descrito a área de 250,00 m<sup>2</sup>. medidas essas todas mais ou menos, e que a mesma começa no canto vivo na confluência do alinhamento da Rua 3 e Rua 7, localizada no lado esquerdo da qual segue em direção à Rua 7.

**CONTRIBUINTE:** 119.227.0006.

**REGISTRO ANTERIOR:** 122.998 deste Registro.

**PROPRIETÁRIOS:** RUBENS ZABEU e s/mr. SEIDE THEREZINHA PENHAVAL ZABEU (Cic. em conjunto nº 003.703.478) residentes à Avenida Nazaré nº 1.185; SILVIO PEDROSO e s/mr. VICTÓRIA ZABEU PEDROSO (CIC. em conjunto nº 131.506.008) residentes à Praça Monumento nº 197; ARLINDO PEDROSO engenheiro e s/mr. NAIR ZABEU PEDROSO (CIC. em conjunto nº 003.703.478) residentes à Rua Clemente Pereira nº 286, sendo todos brasileiros, os demais proprietários, alie de prendas domesticas, casados pelo regime da comunhão de bens, todos residentes e domiciliados nesta Capital.

O Escr. Aut. Armando Turzo ( Armando Turzo )

R. 179.401, em 18 de novembro de 1.976.

**ORUS:** Compromisso de venda e compra.

Por instrumento particular de 24/12/1.973, os proprietários comprometeram em caráter irrevogável e irrevocabel a CARLOS ALBERTO DOS SANTOS (RG 3.612.804-CIC. 137.488.638) brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens com RIZUE AIDA DOS SANTOS, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Silve Bueno nº 2.066, pelo valor de Cr\$ 80.000,00 (oitenta mil cruzados) o imóvel da presente matrícula, sendo que o presente contrato será pago da seguinte forma: Cr\$ 5.700,00, já pagos no ato do título; ficando os restantes ou seja a quantia de Cr\$ 74.300,00, a serem pagos por meio de 90 prestações mensais, consecutivas, com juros, vencendo-se a 1ª delas no dia 24/1/1.974, e em dias iguais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, sendo as prestações assim distribuídas: 10 prestações de valor de Cr\$ 370,00, cada uma; 10 seguintes de valor de Cr\$ 470,00, cada uma; 10 seguintes de valor de Cr\$ 570,00, cada uma; 10 seguintes de valor

Continua no verso

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### II.6.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito existe um prédio industrial , perfazendo a área total construída de 4.709,00 m<sup>2</sup> e com as seguintes características:

Galpões com área administrativa, projetados para vãos, superior a dez metros, piso de concreto, utilizando estruturas metálicas e armado. Coberturas metálicas ou telhas de fibro cimento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex. Áreas externas com piso cimentado simples.

Os materiais de acabamento econômicos, tais como:

**Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, cimentado nas demais dependências.


**Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.

**Instalações hidráulicas:** com louça sanitária e metais comuns.

**Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.

**Esquadrias:** ferro

Nota: O estado de conservação e manutenção não é o adequado, necessitando de reparos na alvenaria, pintura, no telhado e substituição de vidros, revisão elétrica e hidráulica .



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**

**Cadastro do Imóvel: 119.348.0019-7**

**Local do Imóvel:**  
R MARIA TERESA GAUDINO, 75 - 83  
JD MARIA ESTELA CEP 04180-150  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R MARIA TERESA GAUDINO, 75 - 83  
JD MARIA ESTELA CEP 04180-150

**Contribuinte(s):**  
CPF 275.588.668-47 WILLIAM BROETTO JOUSEPH  
CPF 312.498.968-60 LILIAM JOUSEPH

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	3.545	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	3.545		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	4.709	Padrão da construção:	5-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.243	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1987		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	981,00
- da construção:	1.749,00

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

- da área incorporada:	3.830.626,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	5.106.346,00
Base de cálculo do IPTU:	8.936.972,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/02/2024, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**prefeitura.sp.gov.br**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE  
**SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

**Consulta Valor Venal de Referência**  
Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	119 348 0019 7 * ?	Data 10/11/2023
--	--------------------	-----------------

SQL	Valor	Endereço
119.348.0019.7	11.486.207,00	R MARIA TERESA GAUDINO, 00075 83 JD MARIA ESTELA 04180-150

Pesquisar Limpar Voltar

As fotografias apresentadas a seguir, ilustram os principais aspectos da região e do imóvel.

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](mailto:walmirmodotti@uol.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:53, sob o número WJMJ23426199114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0162381-05.2007.8.26.0100 e código 10b0pvU0.

## Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTO Nº 01:** VISTA DA RUA MARIA TEREZA GAUDINO, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.



**FOTO Nº 02:** VISTA DA RUA MARIA TEREZA GAUDINO, NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO.



**FOTO Nº 03:** VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL VOLTADA PARA RUA MARIA TEREZA GAUDINO.



**FOTO Nº 04:** VISTA EXTERNA DE UM DOS GALPÕES.



**FOTO N° 05:** VISTA DO ACESSO PELA RUA MARIA TEREZA GAUDINO PARA UM DOS GALPÕES.



**FOTO N° 06:** VISTA INTERNA DE UM GALPÃO.



**FOTO N° 07: VISTA DO PORTÃO DE ACESSO AO GALPÃO.**



**FOTO N° 08: VISTA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO.**





**FOTO N° 09: VISTA DO GALPÃO.**



**FOTO N° 10: OUTRA VISTA DO GALPÃO.**



**FOTO N° 11: VISTA DO GALPÃO.**



**FOTO N° 12: VISTA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO.**



**FOTO Nº 13:** VISTA DO IMÓVEL COM FRENTE PARA A RUA RUA PEDRO AMÂNCIO.



**FOTO Nº 13:** VISTA DO IMÓVEL COM FRENTE PARA A RUA PEDRO AMÂNCIO E RUA KURT ENGELHART.

## III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Foram empregadas as premissas indicadas nas "NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP - 2011", que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011.

A metodologia empregada na avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O valor do imóvel foi determinado a partir do valor do capital terreno somando-se o valor do capital construção adicionando-se os custos diretos e indiretos, os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico foi dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias = Fator de comercialização

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### III.1. TERRENO:

O cálculo do valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno, obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

#### III.1.1. - TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores utilizados no tratamento dos elementos foram calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, para refletir em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, foram consultadas empresas do ramo imobiliário e selecionados imóveis ofertados para venda na mesma região geoeconômica, com os atributos semelhantes e contemporâneos.

Na seleção dos elementos foram analisadas as características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIARPRO", desenvolvido com base nas **NORMAS DO IBAPE**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Para o tratamento de fatores de dados de mercado, foram atendidos os seguintes requisitos normativos.

○ *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

○ *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

○ *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*

○ *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, deve ser justificada a sua escolha.

○ *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*

○ *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

## Avaliações e Perícias de Engenharia

○ *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

○ *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *Elasticidade de preços*

- *Localização*

- *Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)*

- *Fatores padrão construtivo e depreciação*

### **III.1.2. - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -**

Para o cálculo da avaliação do terreno, foi empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p) \quad \text{Onde:}$$

$V_t$  = Valor do terreno

$A_t$  = Área do terreno

$V_u$  = Valor básico unitário

$M_s$  = Média saneada

$C_f$  = Coeficiente de frente ou testada

$C_p$  = Coeficiente de profundidade

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), foram aplicados nos elementos comparativos as seguintes transformações:

**A)** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

**B)** - Para as áreas com ocupação industrial, a região do imóvel classifica-se na 11ª Zona - Comercial de padrão médio, enquadrando no Grupo III, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

**C)** O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação, foi realizado através da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo.



## Avaliações e Perícias de Engenharia

D) Quando necessário, foram aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas ( $C_e$ ):

A influência deste coeficiente é aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia ( $F_t$ ):

A influência do fator corretivo genérico é aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência ( $F_c$ ):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, é aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

### **III.2. - BENFEITORIAS:**

No que se refere às benfeitorias, foi utilizado o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuiram para a formatação e a finalização deste trabalho.

### III.2.1. - VALOR UNITÁRIO:

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", conforme segue:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
2.2.2 - Simples		0,982	1,125	1,268		
2.2.3 - Médio		1,368	1,659	1,871		
2.2.4 - Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O critério está previsto no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de "Ross / Heidecke", onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", é definido pela expressão:

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

R=Coeficiente residual do padrão construtivo previsto na TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".....onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A). C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

**Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e o Valor Residual (R)**

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1**, que segue:

**Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec**

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
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 coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de "Ross-Heidecke", considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

**Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K**

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1448	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

## Avaliações e Perícias de Engenharia

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado pela expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção

F<sub>OB</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção

### III.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

## VI - AVALIAÇÃO:

### IV.1. - TERRENO

#### IV.1.1 VALOR UNITÁRIO:

Para determinação do valor unitário de terreno foram selecionados elementos comparativos localizados na mesma região geo econômica do avaliando.

No tratamento dos elementos foram empregados os critérios preconizados nas normas técnicas vigentes, definidas no item III do laudo.

No cálculo do valor unitário foi utilizado o *software GeoAvaliar Pro*, um sistema desenvolvido para realizar avaliações imobiliárias com base na NBR 14.653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), nas NORMAS DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE-SP).

A seguir será apresentada a relação dos elementos de pesquisa, os fatores aplicados no tratamento, o cálculo do valor unitário e a determinação do valor do CAPITAL TERRENO.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2023  
SETOR : 307 QUADRA : 027 ÍNDICE DO LOCAL : 870,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAULINO GALDINO DA SILVA NÚMERO : 250  
COMP. : BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 331,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,09  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 79,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,518 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,662 CUSTO BASE (R\$): 1.955,50  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 52.975,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 850.000,00  
MOBILIÁRIA : MS HOUSE IMOVES  
CONTATO : CORRETOR CODIGO IMOVEL TE0021 TELEFONE : (11)-956289087  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,12 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2023  
SETOR : 49 QUADRA : 167 ÍNDICE DO LOCAL : 1.559,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALENCAR ARARIPE NÚMERO : 777  
COMP. : BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,46  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 674,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,893 CUSTO BASE (R\$): 1.955,50  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 1.952.610,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.000.000,00  
MOBILIÁRIA : DI PALMA CAMPOS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA  
CONTATO : CORRETOR CODIGO IMOVEL CGA 0001 TELEFONE : (11)-22721412  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,37	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.294,78
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.064,78
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6267
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2023  
SETOR : 49 QUADRA : 213 ÍNDICE DO LOCAL : 916,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BERTOLINA MARIA NÚMERO : 125  
COMP. : BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.408,00 TESTADA - (cf) m 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 68,80  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 2.587,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,609 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.955,50  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 1.703.713,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 7.300.000,00  
MOBILIÁRIA : CBRE  
CONTATO : CORRETOR CODIGO IMOVEL TCOACBOINIK TELEFONE : (11)-21109090  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2023  
SETOR : 49 QUADRA : 229 ÍNDICE DO LOCAL : 1.057,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA IMOROTI NÚMERO : 113  
COMP. : BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 550,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,67  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 272,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,609 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,491 CUSTO BASE (R\$): 1.955,50  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 159.047,01 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.384.000,00  
MOBILIÁRIA : FALA VIGNA IMOVEIS E ANGELICA RIBEIRO  
CONTATO : CORRETOR CODIGO IMOVEL SACOMA2110 TELEFONE : (11)-39386560  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.975,55
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.826,03
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,9243
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2023	
SETOR : 49	QUADRA : 108	ÍNDICE DO LOCAL : 1.011,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA RAFAEL FOCONDO		NÚMERO : 810	
COMP.:	BAIRRO : SACOMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	450,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	1.200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,871	IDADE REAL : 10 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,809	CUSTO BASE (R\$): 1.955,50
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	3.551.905,28	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.900.000,00		
MOBILIÁRIA :	COROA REALIMOVEIS		
CONTATO :	CORRETOR CODIGO IMOVEL GL 00038	TELEFONE : (11)-27440100	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.906,88
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.842,75
		VARIAÇÃO :	0,9664
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 6</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2023	
SETOR : 50	QUADRA : 156	ÍNDICE DO LOCAL : 1.648,00	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : ALENCAR ARARIPE		NÚMERO : 698	
COMP.:	BAIRRO : SACOMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	630,00	TESTADA - (cf) m	15,00 PROF. EQUIM. (Pe): 42,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	702,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,609	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,425	CUSTO BASE (R\$): 1.955,50
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	355.304,87	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.500.000,00		
MOBILIÁRIA :	MEGA BRASIL IMOVEIS		
CONTATO :	CORRETOR CODIGO IMÓVEL TE0027	TELEFONE : (11)-50802525	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,41	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	3.007,45
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.782,94
		VARIAÇÃO :	0,5928
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2023  
SETOR : 50 QUADRA : 167 ÍNDICE DO LOCAL : 1.559,00 CHAVE GEGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARAUJO GONDIM NÚMERO : 171  
COMP. : BAIRRO : SACOMA CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 384,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,91  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 700,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 0,609 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,858 CUSTO BASE (R\$): 1.955,50  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 715.254,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.500.000,00  
MOBILIÁRIA : ANSELMO CORRETAGEM IMOBILIÁRIA  
CONTATO : CORRETOR CODIGO IMOVEL ZAP 2508229873 TELEFONE : (11)-43615517  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,37	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.996,73
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.504,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,6267
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

## Avaliações e Perícias de Engenharia



**ELEMENTO Nº 01**



**ELEMENTO Nº 02**



**ELEMENTO Nº 03**



**ELEMENTO Nº 04**



**ELEMENTO Nº 05**



**ELEMENTO Nº 06**



**ELEMENTO Nº 07**

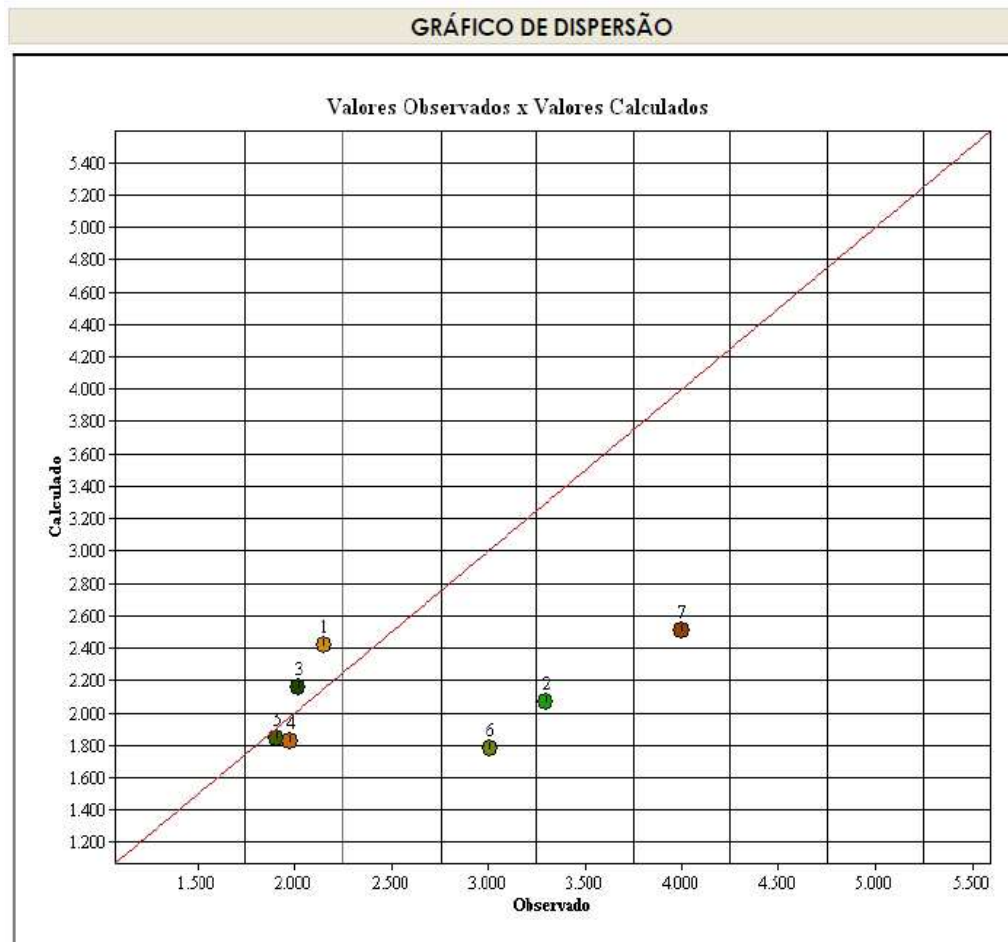
## Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO: SETOR 119 RUA MARIA TEREZA GAUDINO						DATA: 03/11/2023		
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO:								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00
FATORES								
FATOR		ÍNDICE						
<input checked="" type="checkbox"/>	Localização							
<input type="checkbox"/>	Testada							
<input type="checkbox"/>	Profundidade							
<input type="checkbox"/>	Frentes Múltiplas	Sim						
<input type="checkbox"/>	Área							
<input checked="" type="checkbox"/>	Topografia	plano						
<input checked="" type="checkbox"/>	Consistência	seco						

MATRIZ DE UNITÁRIOS						
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando	
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PAULINO GALDINO DA SILVA ,250	2.151,13	2.415,70	1,1230	1,0001	
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ALENCAR ARARIPE ,777	3.294,78	2.064,78	0,6267	0,9999	
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA BERTOLINA MARIA ,125	2.020,88	2.155,46	1,0666	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA IMOROTI ,113	1.975,55	1.826,03	0,9243	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA RAFAEL FOCONDO ,810	1.906,88	1.842,75	0,9664	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	6 ALENCAR ARARIPE ,698	3.007,45	1.782,94	0,5928	0,9999	
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA ARAUJO GONDIM ,171	3.996,73	2.504,69	0,6267	0,9999	



ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	2.151,13	2.415,70
2	3.294,78	2.064,78
3	2.020,88	2.155,46
4	1.975,55	1.826,03
5	1.906,88	1.842,75
6	3.007,45	1.782,94
7	3.996,73	2.504,69



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS								
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>								
Tipo : Terreno		Local : RUA MARIA TEREZA GAUDINO 75 SACOMA SAO PAULO - SP			Data : 03/11/2023			
Cliente : AUTOS 1008634-41.2023.8.26.0590								
Área nº : 3.545,00		Modalidade : Venda						
Distribuição espacial								
<b>VALORES UNITÁRIOS</b>			<b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>					
Média Unitários : 2.621,92			Média Unitários : 2.084,62					
Desvio Padrão : 816,85			Desvio Padrão : 290,94					
- 30% : 1.835,34			- 30% : 1.459,23					
+ 30% : 3.408,49			+ 30% : 2.710,01					
Coeficiente de Variação : 31,1500			Coeficiente de Variação : 13,9600					
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>								
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II	
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 todas 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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II</b>								
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>								
MÉDIA SANEADA (R\$):		2.084,62						
TESTADA:		0,0000		PROFUNDIDADE		0,0000		
FRENTES MÚLTIPLAS:		0,0000		FATOR ÁREA:		0,0000		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):		2.084,62000						
				VALOR TOTAL (R\$):		7.389.981,52		
<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>				<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>				
INTERVALO MÍNIMO : 1.926,27				INTERVALO MÍNIMO : 1.640,14				
INTERVALO MÁXIMO : 2.242,97				INTERVALO MÁXIMO : 2.529,10				
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>								
GRAU DE PRECISÃO: I								

VALOR DO TERRENO= R\$ 7.389.981,52

OU, EM NÚMEROS REDONDOS,

**VALOR DO TERRENO= R\$ 7.390.000,00**  
**(Sete milhões, trezentos e noventa mil reais)**  
**DATA BASE: NOVEMBRO/2023**

## IV.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS:

As benfeitorias onde está instalada a empresa classificam-se no item "2.2.2 "Galpão Padrão Simples" de acordo com o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", com valor unitário do metro quadrado de área construída igual a:

$$Vu = 1,125 \times R_8N \text{ (Cub - Sinduscon/SP)} \quad \text{Onde:}$$

$R_8N$ =unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

### VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", para outubro/2023, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 0,982 \times R\$ 1.955,60/m^2 \text{ (nov/2023)}$$

$$Vu = R\$ 1.920,40/m^2$$

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R) \quad \text{Onde:}$$

$$R = 0,20$$

$K = 0,3474$  (idade aparente de 36 anos, vida útil de 60 anos e estado de conservação "G" (reparos importantes).

$$F_{OB} = 0,20 + [0,2568 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,40$$

### VALOR DA BENFEITORIA:

$$V_b = A \times V_u \times F_{OB} \quad \text{Onde:}$$

$$A = 4.709,00\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.920,40/\text{m}^2$$

$$F_{OB} = 0,40$$

Substituindo e calculando:

$$V_B = 4.709,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.920,40/\text{m}^2 \times 0,40 = \text{R\$ } 3.617.265,44$$

Ou, em números redondos.

$$V_B = \text{R\$ } 3.617.000,00$$

(três milhões , seiscentos e dezessete mil reais)

DATA BASE: NOVEMBRO/2023

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### IV.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel será calculado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria, conforme segue:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

$$VT = R\$ 7.390.000,00$$

$$VB = R\$ 3.617.000,00$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 7.390.000,00 + R\$ 3.617.000,00$$

$$VI = R\$ 11.007.000,00$$

**VALOR DO IMÓVEL:**

**VI= R\$ 11.007.000,00**

**(onze milhões e sete mil reais)**

**DATA BASE: NOVEMBRO/2023**

## V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Maria Tereza Gaudino, nº 75/83, 21º Subdistrito -Saúde, Jardim Maristela nesta Capital, Matrículas nº 121.139/121.340, 9401 do 14ºCRI/SP, ofertados nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **PLASTEC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, em face de **WALK EQUIPAMENTOS AUTOMOTIVOS E PLÁSTICOS LTDA**, processo nº 0162381-05.2007.8.26.0100, em curso na **3ª VARA DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP**, é de:

### VALOR DO IMÓVEL:

**MATRÍCULA: 121.139/121.340, 9401 14º CRI/SP**

**VI = R\$ 11.007.000,00**

**(Onze milhões e sete mil reais)**

**BASE: NOVEMBRO/2023**

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 47 (quarenta e sete ) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

**Segue o seguinte anexo:**

### **ANEXO I – AVISO DE VISTORIA.**

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](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 Eletronica-Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128880/D.

# ANEXO 1

## AVISO DE VISTORIA



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 3ª  
VARA DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO  
CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP**

**AUTOS Nº 0162381-05.2007.8.26.0100**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**,  
requerido por **PLASTEC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, em face de  
**WALK EQUIPAMENTOS AUTOMOTIVOS E PLÁSTICOS LTDA**, vem,  
respeitosamente, à Presença de Vossa Excelência para sugerir que a vistoria no  
imóvel, objeto da presente Ação, na Rua Maria Tereza Gaudino, nº 75/83,  
Jardim Maristela, nesta capital, se dê no dia 30 de agosto de 2023, à partir  
das 15:00 hs, em conformidade com a determinação nos autos acima em  
epígrafe.

Outrossim, requer que as partes sejam intimadas  
através da imprensa oficial para que tenham ciência do referido ato.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de julho de 2023.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA: 128.880/D**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000

## 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 3ª VARA  
DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -  
COMARCA DA CAPITAL - SP**

**AUTOS Nº 0162381-05.2007.8.26.0100**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**,  
requerido por **PLASTEC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, em face de  
**WALK EQUIPAMENTOS AUTOMOTIVOS E PLÁSTICOS LTDA**,  
atendendo a R. determinação de fls. 4281 dos autos, vem apresentar os  
seguintes:

## **ESCLARECIMENTOS**

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2024.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

De acordo com o laudo de avaliação de fls. 4197/4245, foi indicado para o imóvel objeto da presente lide o valor de R\$ 11.007.000,00, sendo de R\$ 7.390.000,00 a parcela referente ao terreno e de R\$ 3.617.000,00, o valor atribuído para as benfeitorias.

O signatário foi intimado para se pronunciar sobre as divergências encontradas pela Requerida em relação ao laudo de avaliação apresentado nas páginas 4252 a 4280.

A manifestante afirma que o valor atribuído ao imóvel está abaixo do valor de mercado. Em relação ao terreno, avaliado em R\$ 7.390.000,00, a impugnante discorda desse valor, considerando que não condiz com a realidade de mercado para uma área de 3.500 metros quadrados.

### COMENTÁRIOS DO PERITO:

Para avaliação do terreno, foi realizada uma pesquisa de mercado e selecionados elementos localizados na mesma região geoeconômica do terreno em avaliação.

No tratamento das amostras, foram aplicados os parâmetros recomendados na norma do IBAPE para região com ocupação industrial, especificamente na 11ª Zona, Grupo III, conforme o item 9.1 das Normas do IBAPE, que está reproduzido abaixo.

B) -Para as áreas com ocupação industrial, a região do imóvel classifica-se na 11ª Zona - Comercial de padrão médio, enquadrando no Grupo III, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Diante do exposto , a impugnação apresentada pela Requerida com relação ao valor do terreno não tem embasamento, pois foram seguidas as diretrizes definidas nas normas técnicas vigentes com critérios para avaliação de uma área com ocupação industrial.

### QUANTO AO VALOR DA CONSTRUÇÃO:

A impugnante alega que o valor apurado para a construção de um prédio industrial com área total de 4.700,00 m<sup>2</sup>, não condiz com a realidade de mercado, pois o bem avaliando possui características próprias que foram completamente desconsideradas, como por exemplo:

- laje de 1,1m em todo o andar do terreno;
- Pé direito do piso inferior de 6,5m, e do piso superior de 11m, para ambos super indicados para uso industrial.
- Escritório com dois pisos, independente da área industrial;

- 03 portões de acesso em cada piso, sendo que cada piso possui um acesso a cada rua Judith Anderson e Maria Teresa Gaudino;
- Acesso interno para os dois pisos;
- Sistema de incêndio com AVCB;
- Captação de água de todo o telhado;
- Caixas de água \* 03 de 1.500 litros cada sobre o escritório, \* 02 de 10.000 litros cada subterrâneas, \* 02 de 1.000 litros cada sobre os banheiros da área industrial;
- 08 banheiros/vestiários ao longo da área industrial, sendo 04 no piso superior e 04 no inferior;
- 03 refeitórios na área industrial;
- 03 banheiros independentes no escritório;
- 07 salas no escritório;
- Guarita;
- Rua própria com cancela autorizada pela Prefeitura, a qual favorece a área de manobra para carga e descarga no imóvel e estacionamento próprio.

## COMENTÁRIOS DO PERITO:

A construção inicialmente classificada como "Galpão Simples" foi revisada pelo Perito, onde constatou que suas características construtivas e as instalações são mais adequadas para a tipologia de "Galpão Médio", de acordo com o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE-SP, conforme reprodução abaixo. Portanto, o valor unitário da construção foi ajustado para o limite inferior ( $V_u = 1,368$  de R\$N) da classificação "Galpão Médio", pois se mostra mais ajustada as características do prédio com destinação de uso industrial.



ibape SP

## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

### 3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

41 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

Quanto a depreciação pela idade e estado de conservação, a manifestante alega que foi comprovado o bom estado de conservação nas fotos anexadas a impugnação.

## COMENTÁRIOS DO PERITO:

O bom estado de conservação da construção alegada pela Requerida não condiz com a situação fática, pois na vistoria realizada constatou-se que a construção necessita de obras importantes, destacando-se a recuperação do piso de concreto, reparos em trincas e fissuras, revisão no sistema estrutural, substituição de revestimentos, revisão completa nas instalações elétrica e hidráulica, reparos no telhado e impermeabilização, dentre outras, para restituir as condições de funcionalidade das instalações.

Para o cálculo da depreciação da construção foi considerada a idade aparente de 36 anos, vida útil de 60 anos e estado de conservação "G" (reparos importantes), assim definido no estudo de edificações:

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
---	-------------------------------------	-------	---

Diante do exposto, a classificação e o coeficiente aplicado para a depreciação da construção se mostra apropriado e compatível com o estado de conservação e manutenção do imóvel.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

41 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## VALOR DAS BENFEITORIAS:

Portanto, classificando a construção no item "2.2.3 "Galpão Padrão Médio", de acordo com o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", tem-se:

valor unitário do metro quadrado de área construída igual a:

$$V_u = 1,368 \times R_8N \text{ (Cub - Sinduscon/SP)} \quad \text{Onde:}$$

$R_8N$ =unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

## VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", para outubro/2023, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$V_u = 1,368 \times R\$ 1.955,60/m^2 \text{ (nov/2023)}$$

$$\underline{V_u = R\$ 2.675,26/m^2}$$



## CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R) \quad \text{Onde:}$$

$$R = 0,20$$

$K = 0,3474$  (idade aparente de 36 anos, vida útil de 60 anos e estado de conservação "G" (reparos importantes).

$$F_{OB} = 0,20 + [0,2568 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,40$$

## VALOR DA BENFEITORIA:

$$V_b = A \times V_u \times F_{ob} \quad \text{Onde:}$$

$$A = 4.709,00\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.675,26/\text{m}^2$$

$$F_{ob}=0,40$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 4.709,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.675,26/\text{m}^2 \times 0,40 = \text{R\$ } 5.039.121,24$$

Ou, em números redondos.

$$VB = \text{R\$ } 5.040.000,00$$

(Cinco milhões e quarenta mil reais)

DATA BASE: NOVEMBRO/2023

## VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Portanto, com a retificação do valor atribuído para as benfeitorias, o valor total do imóvel será calculado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria, conforme segue:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

$$VI = R\$ 7.390.000,00 + R\$ 5.040.000,00$$

$$VI = R\$ 12.430.000,00$$

**VALOR DO IMÓVEL:**  
**VI= R\$ 12.430.000,00**  
**(doze milhões, quatrocentos e trinta mil reais)**  
**DATA BASE: NOVEMBRO/2023**

## **II - CONCLUSÃO:**

Pelo que ficou exposto nesta manifestação, o valor total do imóvel para o mês de novembro de 2023, será de:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**  
**VI= R\$ 12.430.000,00**  
**(doze milhões, quatrocentos e trinta mil reais)**  
**DATA BASE: NOVEMBRO/2023**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

41 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

### III - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 10 (dez) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2024.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D