

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(Matriculado sob nº 54.230, no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)
Travessa Forte de Santa Maria, nº 11, Penha de França, São Paulo - SP.

R\$ 155.000,00

(cento e cinquenta e cinco mil reais)

SETEMBRO / 2013

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por IDA VACCARI, em face de SANDRA REGIONA HADG KARKACHI E OUTRO:

Uma casa, situada na Praça de Retorno, nº 11, junto ao nº 9, da Rua Sebastião Mariano, correspondente ao lote G da planta particular denominado Chácara Figner, 3º Subdistrito - Penha de França, e seu respectivo terreno, medindo 6,00 metros de frente, por 14,00 metros de ambos os lados e nos fundos a mesma largura da frente, com área de 84,00 m², confrontando ainda do seu lado direito com o lote H, de outro com o lote F, e nos fundos com José Ribeiro da Cunha, matriculado no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, sob nº 54.230.

II - VISTORIA

Em diversas diligências ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário encontrou o imóvel fechado, sendo então informado pela vizinha, Sra. Daniele, moradora da casa nº 16 da Travessa Forte de Santa Maria, que os Requeridos moram no local, porém é difícil encontrá-los durante o dia, pois habitualmente retornam para a residência tarde da noite.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Ficando prejudicada a vistoria interna, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

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

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Travessa Forte de Santa Maria, nº 11, Penha de França, nesta Capital.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

132
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

153
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



TRAVESSA FORTE DE SANTA MARIA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

134
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 Bernardo do Campo, o imóvel possui a seguinte situação:

Travessa Forte de Santa Maria, nº 11:

ZONA:	ZM-2
SETOR:	061
QUADRA:	155
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	061.155.0016-8
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 227,00 / 2010

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal, obtida na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 061.155.0016-8
Nome do(s) contribuinte(s)	: EDSON HADG KARKACHI
CNPJ/CPF	: 450.399.178-72
Local do Imóvel	: TV FORTE DE SANTA MARIA, 11
CEP	: 03640-070
Codlog	: 69180-1
Área do Terreno (m²)	: 84
Testada(m)	: 6,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 86
Ano da Construção	: 1967
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 28.914,00
Uso do Imóvel	: 10 - RESIDENCIA
Data de Emissão	: 12/09/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

DISTRITO 21
S 61

1A ZONA 1944

M. 1 2 6 Toda

DESD DA QDR. 94

QUADRA 231
Q 155

R. CUPA
c/c
COO 1
COO 105.05605.7



R. NACA
COO 1
COO 105.15043.6

REV-1963

TERMINADO

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

1983

1984

1985

1986

1987

1988

1989

1990

1991

1992

1993

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

AV. DR. ORÊNCIO VIDIGAL

COO 1

COO 105.15043.6

ULTIMO
LOTE
64

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a nova Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a "ZM-2", Zona Mista de densidades demográfica e construtiva médias.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista de média densidade.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, dentre outras, ao longo da Rua Mirandinha e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular.
Frente: 6,00 m;
Profundidade equivalente: 14,00 m;
Área: 84,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa térrea, com características de uso residencial, área construída de 86,00 m², e idade física de 46 anos, podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006".

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, que assim se refere:

1.2.4 - Casa Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser germinadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente composta de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo.

Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada ou telhas fibrocimento ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de

16
Avaliações e Perícias de Engenharia

cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço e reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

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.

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 Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

PROPOSTA DE REVISÃO Nº 02 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EM SÃO PAULO
ZONA DE USO RESIDENCIAL HORIZONTAL

TABELAS - Resultado dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital
Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas fontes ou esquadras	Conf. de área	Área de referência caracterizada de lotes (m²)	Intervalo de áreas (m²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Profundidade		Exposições do Fator Frente	Exposições do Fator Profundidade					
		F _r	P _m							
Grupo I Zona de uso residencial horizontal	5	15	30	não se aplica	não se aplica	não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, avaliar a influência da área.
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, avaliar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	18	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	2000 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, avaliar a influência da área e analisar a eventual influência da esquadra ou fontes múltiplas.
Grupo II Zona ocupação vertical incorporação	18	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	(1*) - Para estes grupos, o intervalo, respectivo varia em um nível superior indicado.
4ª Zona Incorporação a Padrão Popular	18	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	1.200 - 4.000 (1*)	
5ª Zona Incorporação a Padrão Médio	18	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	1.200 - 4.000 (1*)	
6ª Zona Incorporação a Padrão Alto	18	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	1.200 - 4.000 (1*)	

ibape SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO IBAPÊ DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
 Rua da Liberdade, 100 - Jd. São Paulo - São Paulo - SP

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações					
	Frente e Profundidade					Múltiplas fontes ou esquadras	Coef. de área	Área		Observações gerais			
	Referências			Exposições do Fator Frente	Exposições do Fator Profundidade			Área de referência caracterizada de lotes (m²)	Intervalo de áreas (m²)				
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima										
	F _r	P _m	P _{máx}	F _f	P _p		C _a						
Grupo III Zona de uso comercial ou de serviços													
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 200	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, avaliar a influência da área e analisar a eventual influência da esquadra ou fontes múltiplas.			
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
Grupo IV Zona industrial ou Galpões													
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação para valor líquido e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, avaliar 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	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000				

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.519,95
Desvio Padrão: 333,02
- 30%: 1.063,96
+ 30%: 1.975,93
Coeficiente de Variação: 21,9100

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.349,21
Desvio Padrão: 361,94
- 30%: 944,45
+ 30%: 1.753,98
Coeficiente de Variação: 26,8300

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú
Modalidade: Venda
Data: 12/9/2013
Local: Travessa Forte de Santa Maria, n° 11
Cliente: Avaliação
Área m²: 84,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 1.349,21

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0000
Profundidade: 0,0000
Frentes Múltiplas: 0,0000
Fator Área: -0,0827

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.246,10577
VALOR TOTAL (R\$): 104.672,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.115,09
INTERVALO MÁXIMO: 1.377,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.206,80
INTERVALO MÁXIMO: 1.491,62

GRAU DE PRECISÃO

III

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por IDA VACCARI, em face de SANDRA REGIONA HADG KARKACHI E OUTRO, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(Matriculado sob nº 54.230, no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)
Travessa Forte de Santa Maria, nº 11, Penha de França, São Paulo - SP.

R\$ 155.000,00

(cento e cinquenta e cinco mil reais)

SETEMBRO / 2013

Walmir Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

VI - ENCERRAMENTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

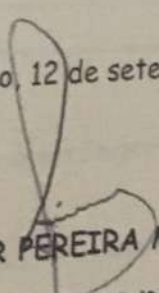
Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 47 (quarenta e sete) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 12 de setembro de 2013.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA/SP: 128880/D