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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Henrique da Paz, nº 5, Vila Ema – São Paulo.

R$ 675.000,00

(Seiscentos e setenta e cinco mil reais)

ABRIL / 2025

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

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 DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **NATALINA APARECIDA BENEDITA APESSADO**, em face de **ROSELI SILVA APESSADO SOUZA:**

Um prédio e seu respectivo terreno situados à Rua Henrique da Paz, nº 5, em Vila Ema, com área de 192,00m², medindo 8,00m de frente, por 24,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente.

Matrícula sob Nº 136.858, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 227/228, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Henrique da Paz, nº 5, Vila Ema – São Paulo a requerida, Sra. Roseli Silva Apessado Souza, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

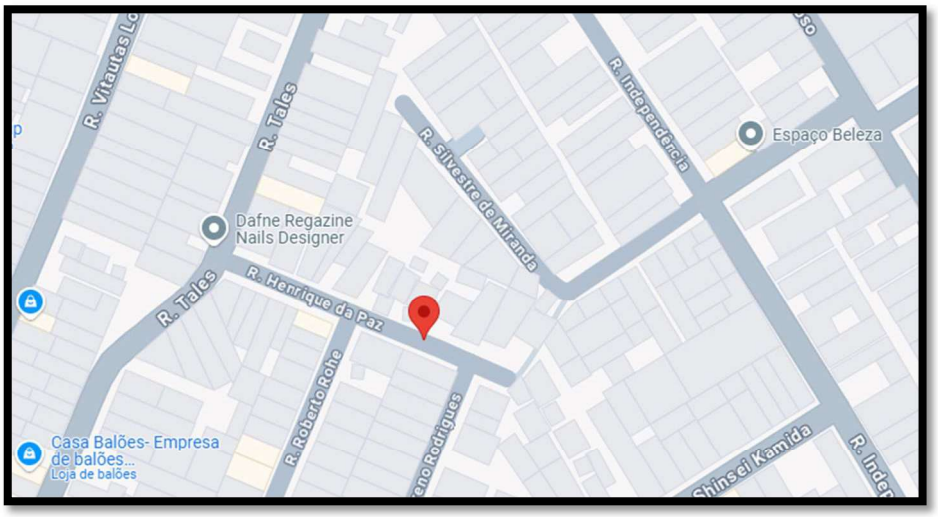
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

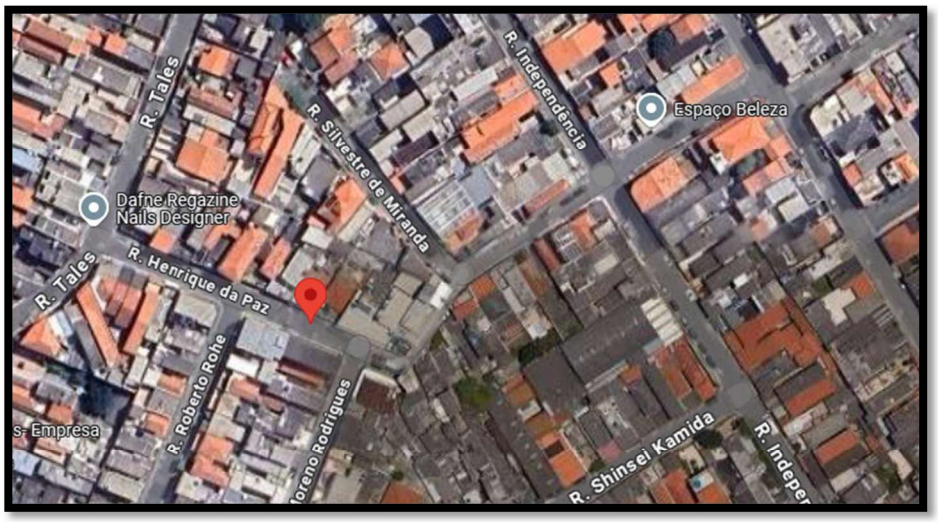
Também estavam presentes e acompanharam as vistorias o Sr. Flávio Roberto Apessado e a Sra. Sueli Moreira da Cruz Apessado.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03





RUA HENRIQUE DA PAZ,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

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

41 anos
Desde 1983

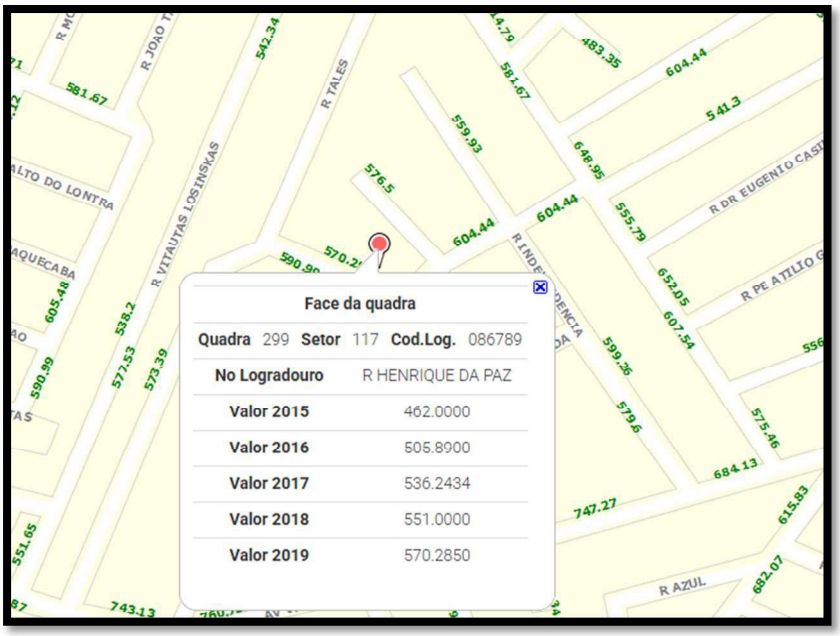
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Henrique da Paz, nº 5, Vila Ema – São Paulo

ZONA:	**ZM**
SETOR:	**117**
QUADRA:	**299**
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	**117.299.0014-2**
ÍNDICE FISCAL:	**R$ 570,28**



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 117.299.0014-2

Local do Imóvel:
R HENRIQUE DA PAZ, 5
VILA BRASIL CEP 03288-075
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R HENRIQUE DA PAZ, 5
VILA BRASIL CEP 03288-075

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	192	Testada (m):	8,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	192		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.131,00
- da construção:	2.040,00

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

- da área incorporada:	217.152,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	88.128,00
Base de cálculo do IPTU:	305.280,00

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/07/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 08/04/2025
Número do Documento: 2.2025.000964936-6
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

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



Lote	
Setor:	117
Quadra:	299
Lote:	0014
Dígito SQL:	2
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	086789
Nome logradouro:	R HENRIQUE DA PAZ
Número porta:	5
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	192
Área construída (m2):	180
Código do contribuinte:	117.299.0014-2

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

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

O local em causa integra as Zona de eixo de estruturação da transformação urbana (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Zonas inseridas na Macrozona e Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

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

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

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zonas Mistas, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Av. Vila Ema, Avenida Sapopemba e de 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: 8,00 m;
Profundidade: 24,00 m;
Área: 192,00 m².

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

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificadas três casas, com características de uso residencial, com área homogeneizada estimada total construída de 180,00m², conforme medições efetuadas *"in loco"*, assim dispostas:

CASA 1: edificação situada no térreo e superior, com idade física estimada de 55 anos, composta por garagem, sala de estar, sala de jantar, cozinha, 2 dormitórios, depósito, área de serviço e banheiro, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 96,58m², podendo ser classificada como "2.2.4 – Casa Padrão Simples", limite mínimo, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" – necessitando de reparos simples.

CASA 2: edificação situada no pavimento térreo, com idade física estimada de 35 anos, composta por cozinha, dormitório, sala, e banheiro, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 41,71m², podendo ser classificada como "2.2.4 – Casa Padrão Simples", limite mínimo, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" – necessitando de reparos simples

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

CASA 3: edificação situada no pavimento superior, com idade física estimada de 35 anos, composta por cozinha, dormitório, sala, e banheiro, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 41,71m², podendo ser classificada como "2.2.4 – Casa Padrão Simples", limite mínimo, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" – necessitando de reparos simples.

O locatário, Sr. Bruno, não permitiu o acesso ao imóvel para a realização das vistorias internas.

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas 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 de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI



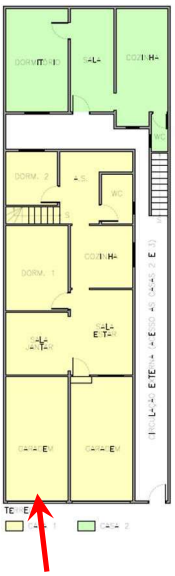
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

41 anos
Desde 1983

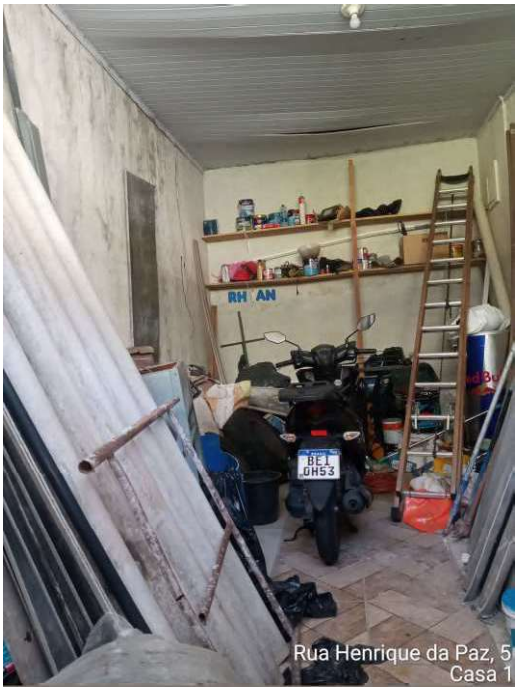
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



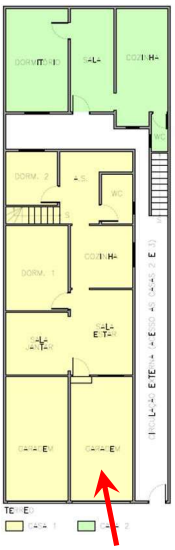
GARAGEM.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



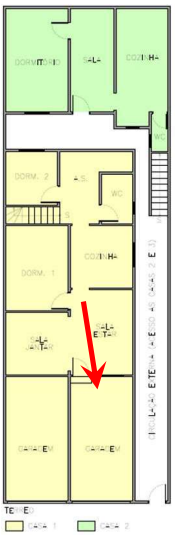
GARAGEM.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



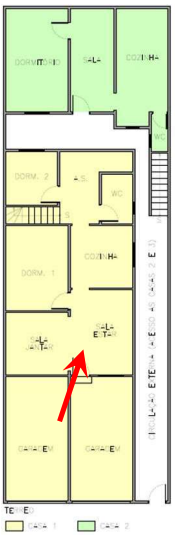
OUTRA VISTA DA GARAGEM.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



SALA DE ESTAR.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



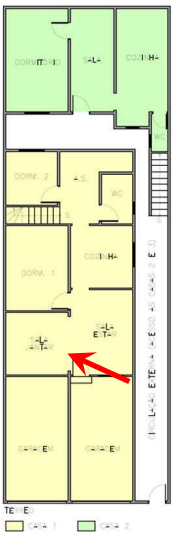
OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



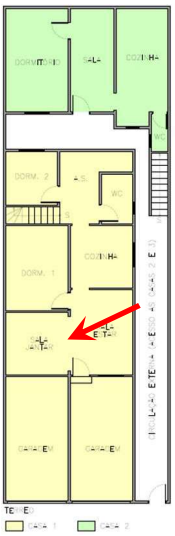
SALA DE JANTAR.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



OUTRA VISTA DA SALA DE JANTAR.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



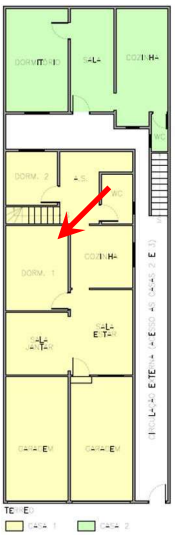
DORMITÓRIO 1.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



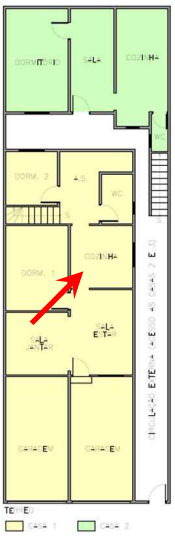
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



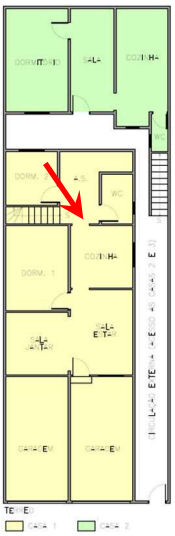
COZINHA.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



OUTRA VISTA DA COZINHA.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



BANHEIRO.

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

41 anos
Desde 1983

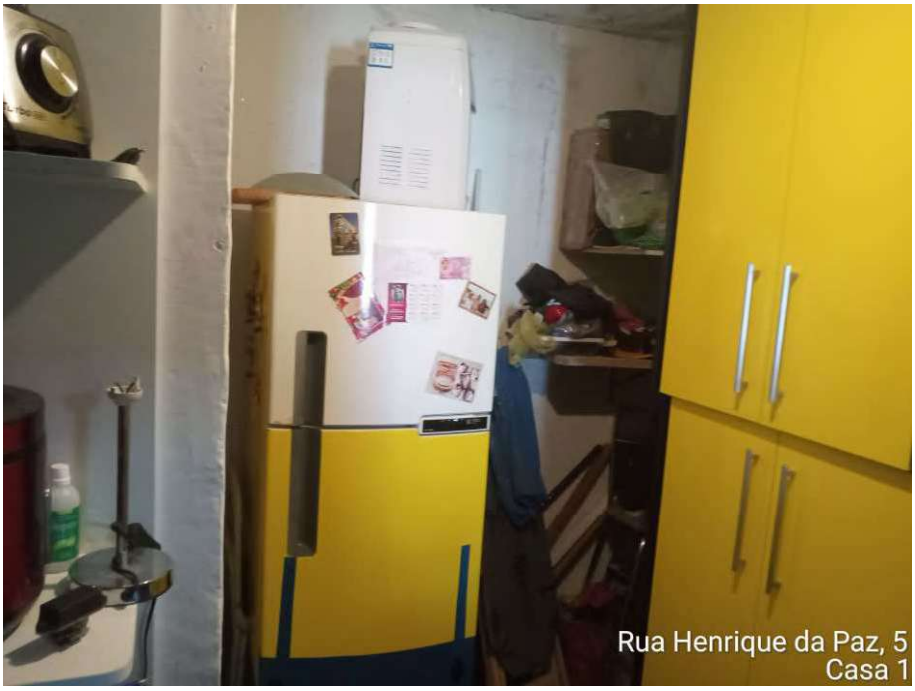
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



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

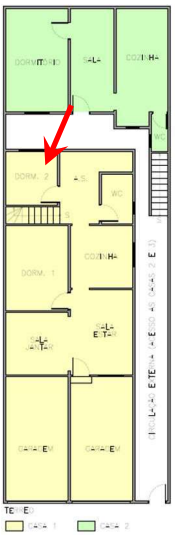
RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



ÁREA DE SERVIÇO.

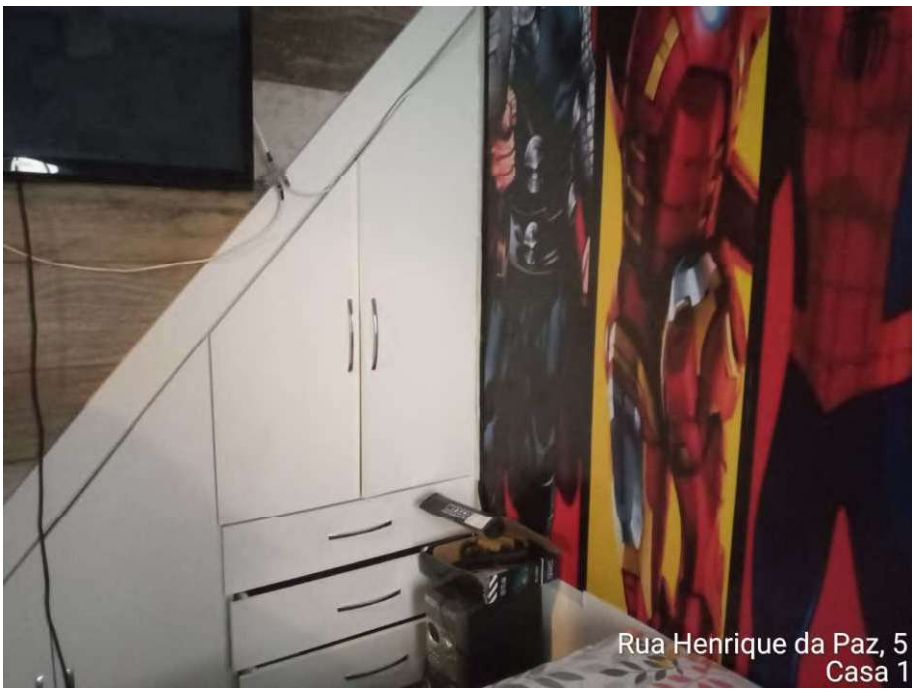
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

FOTO 17



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



DORMITÓRIO 2.

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

41 anos
Desde 1983

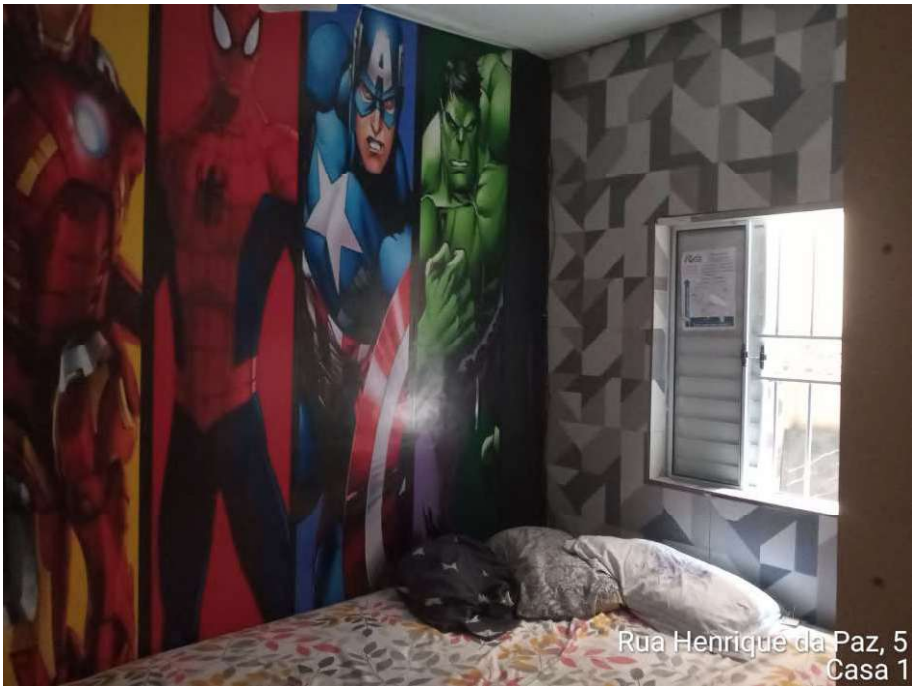
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

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

41 anos
Desde 1983

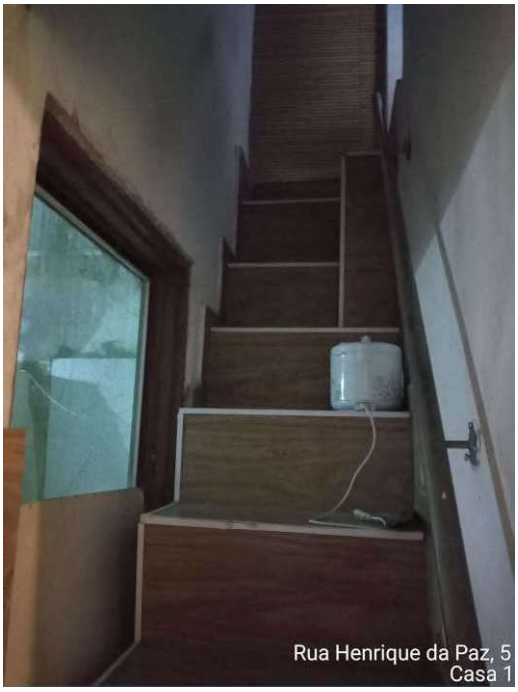
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19



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

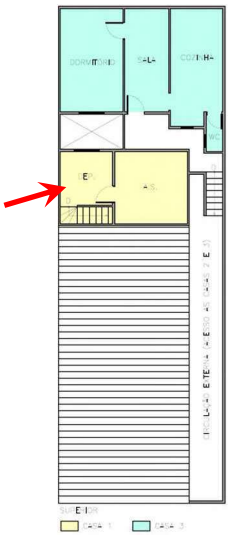
RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



ESCADA DE ACESSO AO SUPERIOR.

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

FOTO 20



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

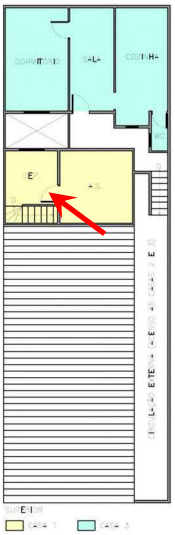
RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



DEPÓSITO.

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

FOTO 21



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



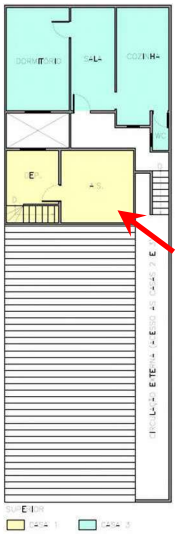
OUTRA VISTA DO DEPÓSITO.

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

41 anos
Desde 1983

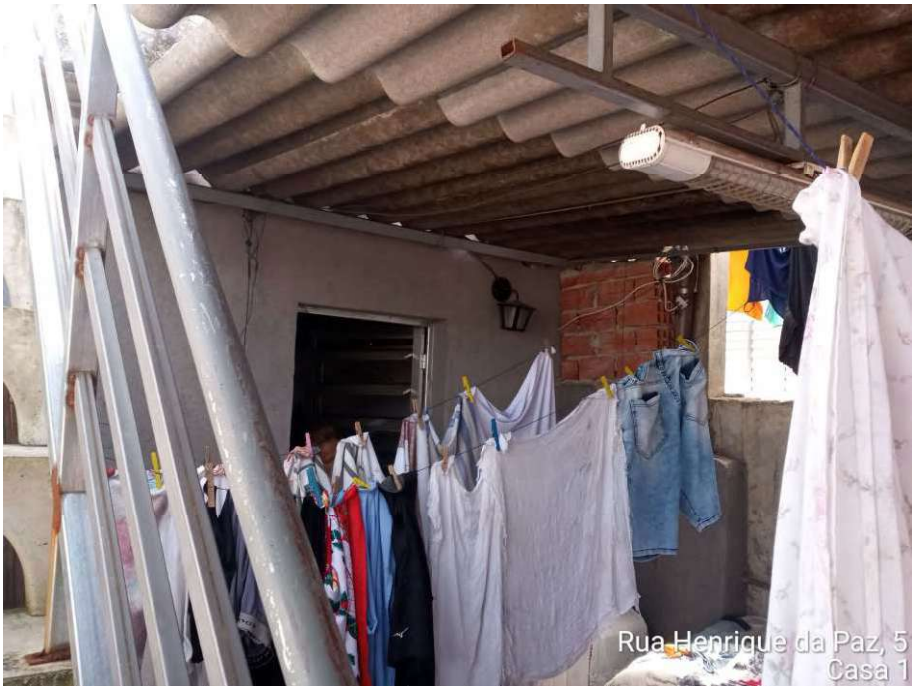
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



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

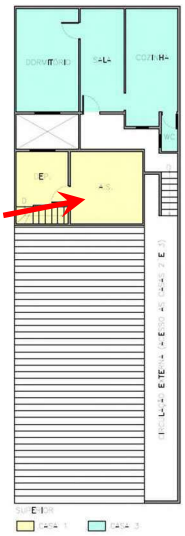
RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



ÁREA DE SERVIÇO.

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

FOTO 23



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 1



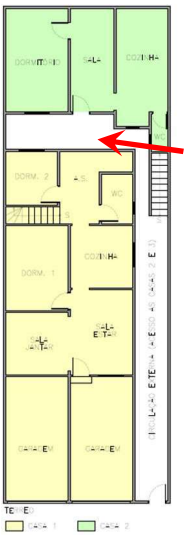
OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



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

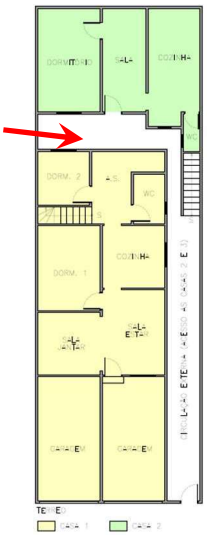
RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



ÁREA DE SERVIÇO.

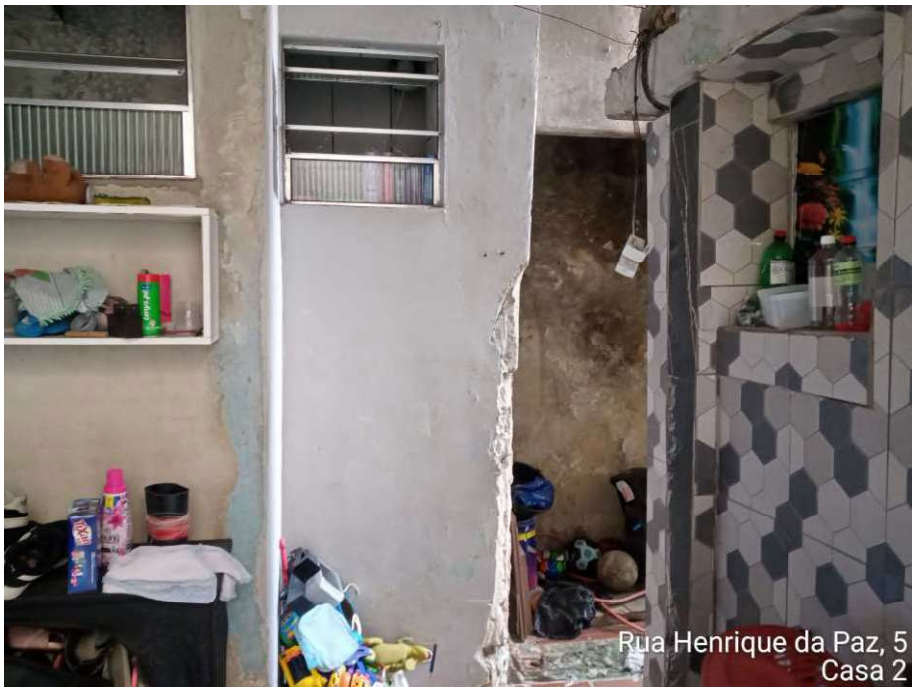
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

FOTO 25



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



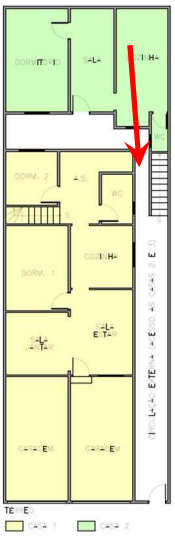
OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26



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

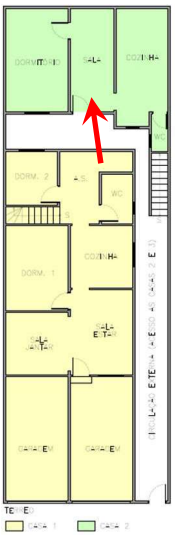
RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



CIRCULAÇÃO EXTERNA.

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

FOTO 27



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

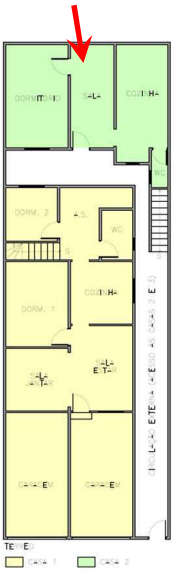
RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



SALA.

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

FOTO 28



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



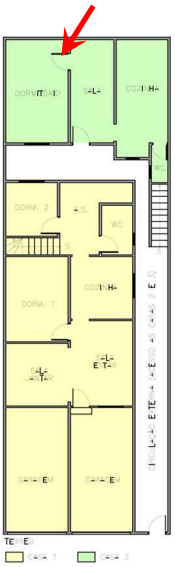
OUTRA VISTA DA SALA.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



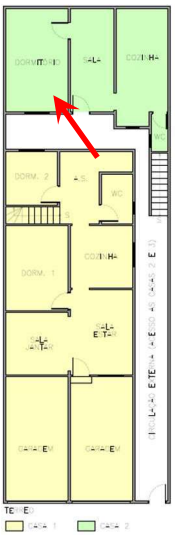
DORMITÓRIO.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



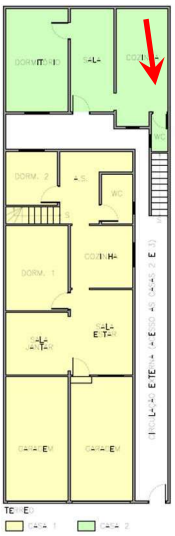
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 31



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



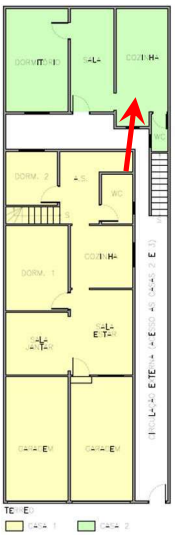
BANHEIRO.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 32



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



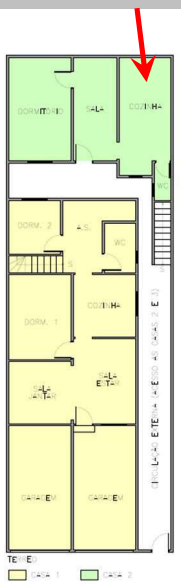
COZINHA.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 33



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 2



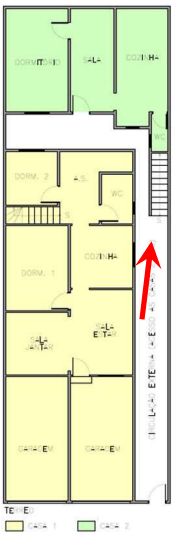
OUTRA VISTA DA COZINHA.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 34



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

RUA HENRIQUE DA PAZ, Nº 5 – CASA 3



ESCADA DE ACESSO A CASA 3.

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

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

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

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

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

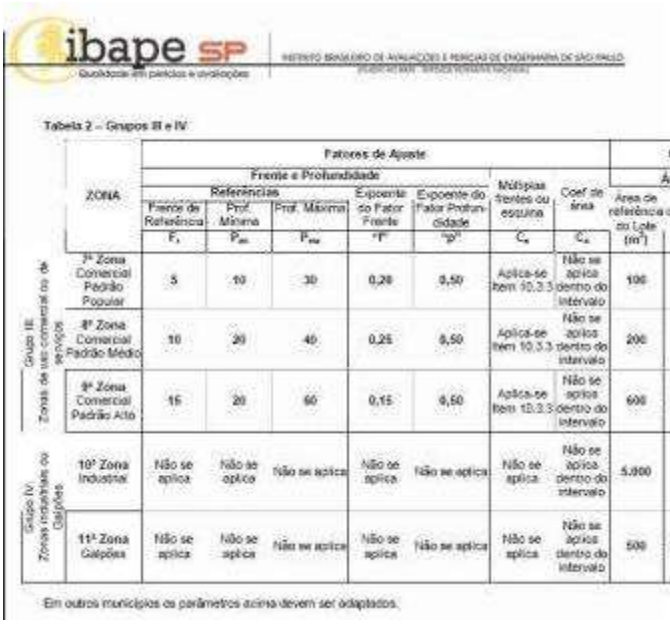
Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas (m^2)	Observações gerais
		Relativas			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"i"	"p"	C_k	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	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, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas de ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s. Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s. Padrão Médio	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s. Padrão Alto	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



ibape SP

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste: Frente e Profundidade – Referências: Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mn}	Prof. Máxima P_{mx}	Expoente do Fator Frente "F"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C_e	Coef. de área C_a	Características e Recomendações: Área – Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 – 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
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	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	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 – 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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".

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

CP = 1,0, dentro dos limites: Pmin ≤ PE ≤ Pmax;

CP = (PE/Pmin)^p, dentro dos limites: ½ Pmin ≤ PE ≤ Pmin;

CP = (0,5)^p, para: PE < ½ Pmin;

CP = (Pmax/PE) + {[1-(Pmax/PE)]. (Pmax/PE)^p}, dentro dos limites: Pmax ≤ PE ≤ 3,0 . Pmax;

CP = (Pmax/3,0. Pmax)+{[1-(Pmax/3,0. Pmax)]. (Pmax/3,0. Pmax)^p}, para: PE > 3,0 . Pmax

Obs.: *Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.*

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.*

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

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".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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.

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.

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

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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos 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: **Vu = R$ 2.323,30/m²** *(dois mil, trezentos e vinte e três reais e trinta centavos por metro quadrado)* – abril de 2025.

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB–02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE–02:134.02).

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

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6 - Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
		2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
		3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples
		4.2- Padrão Médio
		4.3- Padrão Superior

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

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

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: **Foc = R + K x (1 – R)**, onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiuição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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 fixado em função das constatações feitas 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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	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**

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

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**	**0,1445**	**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**

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

VI = (VT + VB) x Fc, sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = At x Vu

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

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

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 192,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R$ 2.323,30/m² (*)

Substituindo e calculando:

VT = 192,00 m² x R$ 2.323,30/m²

VT = R$ 446.073,60

Ou, em números redondos:

VT = R$ 446.000,00

(Quatrocentos e quarenta e seis mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R$ 2.323,30/m² (dois mil, trezentos e vinte e três reais e trinta centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 051 **QUADRA :** 142 **ÍNDICE DO LOCAL :** 919,08 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAIRA **NÚMERO :** 74
COMP.: **BAIRRO :** VILA PRUDENTE **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: 78,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 7,80
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 85,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 **IDADE REAL :** 35 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,610 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 159.001,89 **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 VENDA (R$) :** 410.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,38	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.692,28
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.785,72
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0347
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				





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 193 **ÍNDICE DO LOCAL :** 604,44 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO MUNIZ FAGUNDES **NÚMERO :** 32
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 70,00 **TESTADA - (cf) m** 3,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 100,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** a - novo
COEF. PADRÃO: 1,743 **IDADE REAL :** 1 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,994 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 354.907,76 **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 VENDA (R$) :** 530.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES PREMIER
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-45803030
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.744,17
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.110,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2102
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				





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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 193 **ÍNDICE DO LOCAL :** 604,44 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO MUNIZ FAGUNDES **NÚMERO :** 38
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 70,00 **TESTADA - (cf) m** 3,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 95,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** a - novo
COEF. PADRÃO: 1,743 **IDADE REAL :** 1 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,994 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 337.162,38 **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 VENDA (R$) :** 540.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : TATUAPÉ PRO-IMÓVEIS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-20979191
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.126,25
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.573,23
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2102
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 193 **ÍNDICE DO LOCAL :** 604,44 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO MUNIZ FAGUNDES **NÚMERO :** 40
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 70,00 **TESTADA - (cf) m** 3,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 90,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** a - novo
COEF. PADRÃO: 1,743 **IDADE REAL :** 1 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,994 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 319.416,99 **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 VENDA (R$) :** 520.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : ÁVILA & MANNO IMÓVEIS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-20201122
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.122,61
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.568,82
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2102
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 193 **ÍNDICE DO LOCAL :** 604,44 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO MUNIZ FAGUNDES **NÚMERO :** 56
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 120,00 **TESTADA - (cf) m** 6,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 160,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 **IDADE REAL :** 35 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,610 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 250.114,49 **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 VENDA (R$) :** 550.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : WW MANTOVANI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-20292999
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.040,71
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.385,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1691
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				





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 299 **ÍNDICE DO LOCAL :** 570,28 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HENRIQUE DA PAZ **NÚMERO :** 39
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 174,00 **TESTADA - (cf) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 34,80
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 192,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 **IDADE REAL :** 40 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,561 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 276.027,99 **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 VENDA (R$) :** 630.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : VILELA IMÓVEIS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-22111313
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.672,25
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.920,91
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1487
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				





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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 198 **ÍNDICE DO LOCAL :** 598,23 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TALES **NÚMERO :** 281
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 132,00 **TESTADA - (cf) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 26,40
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 149,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 **IDADE REAL :** 35 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,610 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 232.919,12 **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 VENDA (R$) :** 500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES PREMIER
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-45803030
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.644,55
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.812,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1020
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				





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 299 **ÍNDICE DO LOCAL :** 559,93 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TALES **NÚMERO :** 367
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 88,00 **TESTADA - (cf) m** 3,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,14
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 90,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** a - novo
COEF. PADRÃO: 1,497 **IDADE REAL :** 1 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,994 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 274.335,76 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

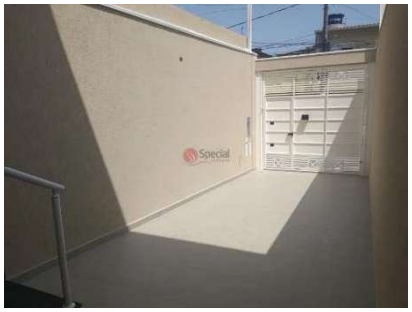
ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 550.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SPECIAL IMÓVEIS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26726672
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.507,55
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.926,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1672
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				





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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 198 **ÍNDICE DO LOCAL :** 542,34 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS **NÚMERO :** 133
COMP.: **BAIRRO :** JARDIM ANA ROSA **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: 77,00 **TESTADA - (cf) m** 3,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 22,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 110,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 **IDADE REAL :** 15 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,840 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 329.914,26 **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 VENDA (R$) :** 530.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : BELLA CASAS IMÓVEIS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.910,20
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.418,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2662
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 198 **ÍNDICE DO LOCAL :** 598,23 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS **NÚMERO :** 189
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 115,00 **TESTADA - (cf) m** 4,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 28,75
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 65,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,696 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 161.529,45 **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 VENDA (R$) :** 520.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SPECIAL IMÓVEIS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26726672
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.664,96
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.936,73
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1020
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				





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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 09/04/2025
SETOR : 117 **QUADRA :** 198 **ÍNDICE DO LOCAL :** 542,34 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS **NÚMERO :** 60
COMP.: **BAIRRO :** VILA EMA **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: 258,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,80
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 260,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,757 **CUSTO BASE (R$):** 2.048,48
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO (R$) : 603.563,20 **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 VENDA (R$) :** 1.320.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : CURATOLO IMÓVEIS
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-999945590
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.265,26
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.381,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0515
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				





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/04/2025
SETOR : 117 QUADRA : 198 ÍNDICE DO LOCAL : 598,23 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 83
COMP.: BAIRRO : VILA EMA 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: 77,00 TESTADA - (cf) m 3,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 86,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R$): 2.048,48
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R$) : 333.173,46 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 VENDA (R$) : 583.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CASTAN IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26940655
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.487,36
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.905,19
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1680
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				





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA EMA - 0002332-15.2020.8.26.0009 **DATA :** 09/04/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	570,28
☒ Testada	8,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

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

unidesk

GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.692,28	2.785,72
2	1.744,17	2.110,83
3	2.126,25	2.573,23
4	2.122,61	2.568,82
5	2.040,71	2.385,77
6	1.672,25	1.920,91
7	1.644,55	1.812,26
8	2.507,55	2.926,77
9	1.910,20	2.418,74
10	2.664,96	2.936,73
11	2.265,26	2.381,96
12	2.487,36	2.905,19

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

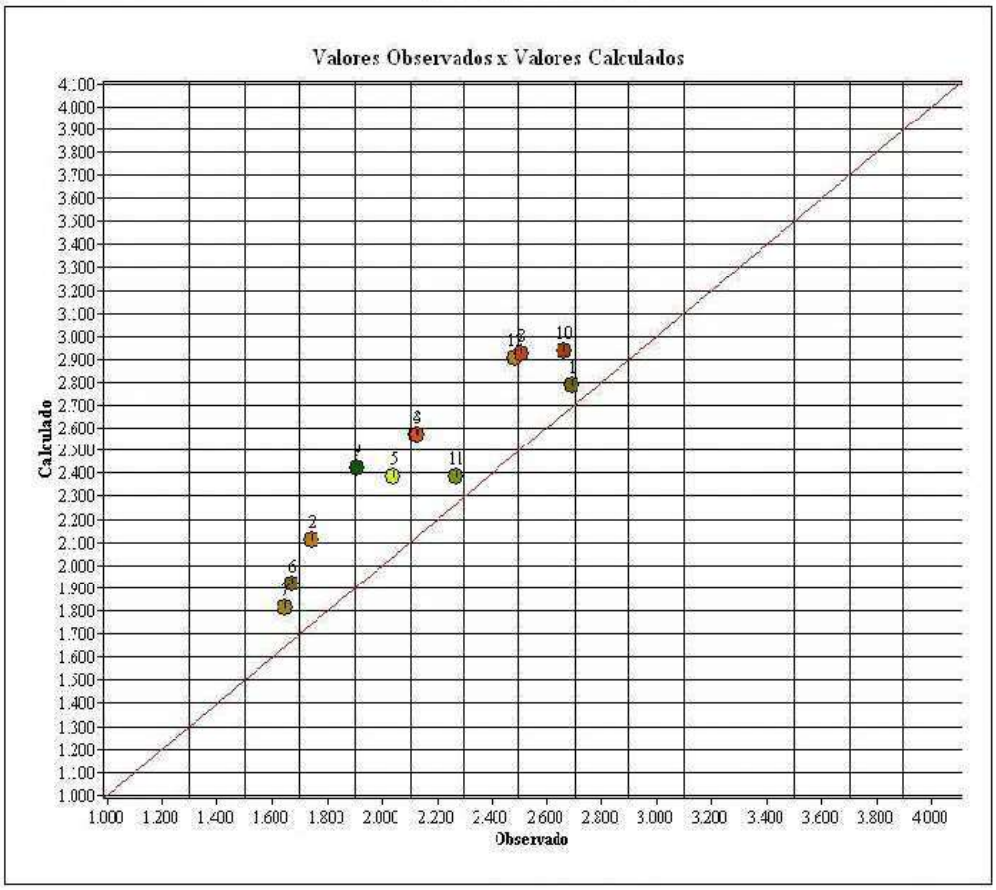
41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

umidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

umidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

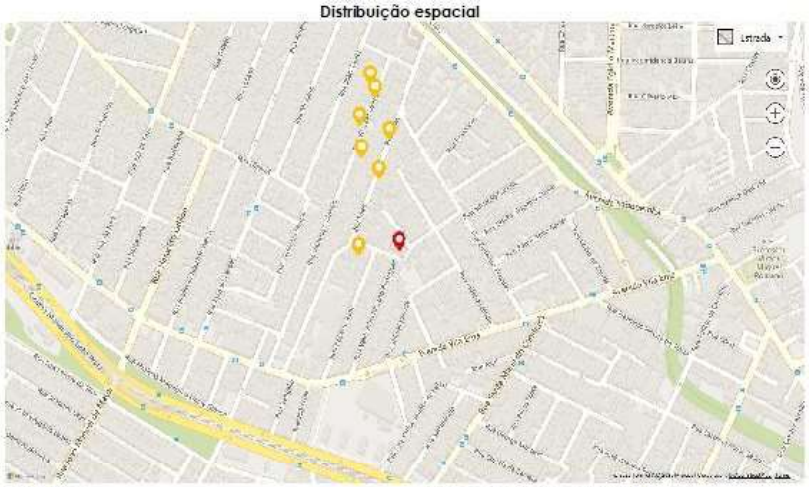
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** RUA HENRIQUE DA PAZ 5 VILA EMA SAO PAULO - SP **Data :** 09/04/2025

Cliente : NATALINA APARECIDA APESSADO

Área m² : 192,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.156,51
Desvio Padrão : 373,30
- 30% : 1.509,56
+ 30% : 2.803,47
Coeficiente de Variação : 17,3100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.477,24
Desvio Padrão : 383,28
- 30% : 1.734,07
+ 30% : 3.220,42
Coeficiente de Variação : 15,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 2.477,24

TESTADA: -0,0500
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE -0,0200
FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 2.323,30000
VALOR TOTAL (R$) : 446.073,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.326,43
INTERVALO MÁXIMO : 2.628,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.176,43
INTERVALO MÁXIMO : 2.470,17

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1- CASA 1:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,251 x R8-N

Vu = 1,251 x R$ 2.048,48/m² = R$ 2.562,65/m²

Área Construída Homogeneizada: 96,58m²

Idade real: 55 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_1 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB_1 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 96,58 m²;

Vu = valor unitário = R$ 2.562,65/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 55 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

Estado de conservação = (E) – Necessitando de reparos simples;
K = 0,2505.

Substituindo e calculando:

$VB_1 = 96,58\ m^2 \times R\$\ 2.562,65/m^2 \times (0,20 + 0,2505 \times (1 - 0,20))$

$VB_1 = R\$\ 99.099,29$

4.2.2- CASA 2:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,251 x R8-N
Vu = 1,251 x R$ 2.048,48/m² = R$ 2.562,65/m²
Área Construída Homogeneizada: 41,71 m²
Idade real: 35 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_2 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

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

Onde:

VB_2 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 41,71 m^2;

Vu = valor unitário = R$ 2.562,65/m^2;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) – Necessitando de reparos simples

K = 0,5119.

Substituindo e calculando:

VB_2 = 41,71 m^2 x R$ 2.562,65/m^2 x (0,20 + 0,5119 x (1 - 0,20))

VB_2 = R$ 65.150,45

4.2.3- CASA 3:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,251 x R8-N

Vu = 1,251 x R$ 2.048,48/m² = R$ 2.562,65/m²

Área Construída Homogeneizada: 41,71 m²

Idade real: 35 anos

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

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_3 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB_3 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 41,71 m^2;

Vu = valor unitário = R$ 2.562,65/m^2;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) – Necessitando de reparos simples

K = 0,5119

Substituindo e calculando:

$$VB_3 = 41,71\ m^2 \times R\$\ 2.562,65/m^2 \times (0,20 + 0,5119 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_3 = R\$\ 65.150,45}$$

4.2.4- VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

Considerando-se que valor das benfeitorias é a somatória dos valores obtidos para a VB_1, VB_2 e VB_3 tem-se:

$VB = VB_1 + VB_2 + VB_3$, substituindo e calculando.

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

VB = R$ 99.099,29 + R$ 65.150,45 + R$ 65.150,45

VB =R$ 229.400,19

Ou, em números redondos:

R$ 229.000,00

(Duzentos e vinte e nove mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = VT + VB

VI = R$ 446.000,00 + R$ 229.000,00 = R$ 675.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R$ 675.000,00

(Seiscentos e setenta e cinco mil reais)

Base: abril de 2025.

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

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **NATALINA APARECIDA BENEDITA APESSADO**, em face de **ROSELI SILVA APESSADO SOUZA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Henrique da Paz, nº 5, Vila Ema – São Paulo.

R$ 675.000,00

(Seiscentos e setenta e cinco mil reais)



ABRIL / 2025.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 83 (oitenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nª 233 do CNJ e no Provimento CSM nª 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/auxiliaresdajustiça (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação – USP e Mestrado – USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica – Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de abril de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D