

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

ex 20/02

30 anos

Data 1989

73  
8

232  
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP.

AUTOS Nº: 0006859-57.2014.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - SP, AUTOS Nº 0013622-26.2003.8.26.0008, requerida por JOÃO MARIA DA SILVA ROCHA, em face de CARLOS ALBERTO DE CARVALHO GOMES, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para a unidade de apartamento localizada na Rua Silvio Daige, 57, Jardim Tegereba, Edifício Atlantic Pearl, 6º andar, unidade 61, Guarujá - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 18 de Dezembro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

223.8314.15.0001012-E-000115.1224.49

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/3

32 anos  
Data 1983

74  
Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

VT = R\$ 1.115.000,00

(Um milhão, cento e quinze mil reais).

Dezembro/2014



Rua Silvio Daige, 57, Jardim Tegereba, Edifício Atlantic Pearl, 6º andar,  
unidade 61, Guarujá - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis  
de Guarujá/SP, sob nº 81.356, ficha 01, livro nº02.

Dr. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 860/D

32 anos  
Desde 1975

*ES*

Avaliações e Perícias de Engenharia

### I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - SP, AUTOS Nº 0013622-26.2003.8.26.0008, requerida por JOÃO MARIA DA SILVA ROCHA, em face de CARLOS ALBERTO DE CARVALHO GOMES, em curso na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP, AUTOS Nº 0006859-57.2014.8.26.0223, e tem por objetivo avaliar a seguinte unidade:

Rua Silvio Daige, 57, Jardim Tegereba, Edifício Atlantic Pearl, 6º andar, unidade 61, Guarujá - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, sob nº 81.356, ficha 01, livro nº02.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

*PM*

235/9

pet

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Silvio Daige, 57, Jardim Tegereba, Edifício Atlantic Pearl, 6º andar, unidade 61, Guarujá - SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarujá, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 600/D

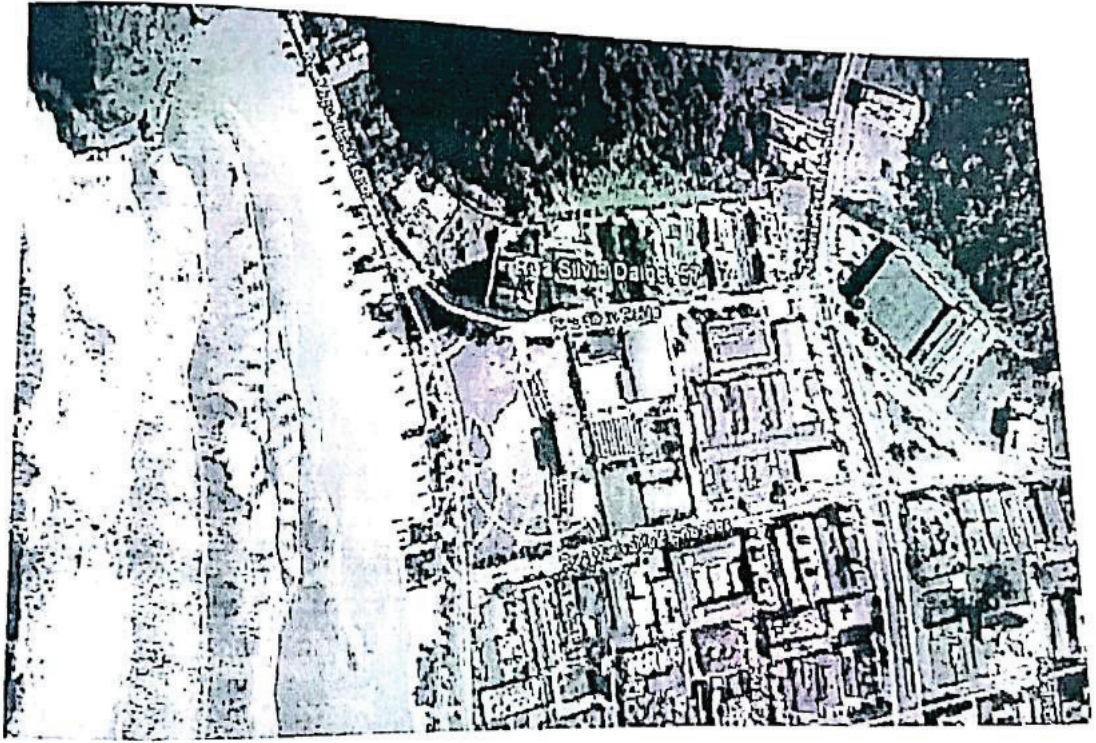
32 anos  
Desde 1983

236  
A

Avaliações e Perícias de Engenharia



VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A EXATA LOCALIZAÇÃO DO MESMO.



Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 129.880/D

32 anos  
Desde 1983

78  
Avaliações e Perícias de Engenharia

238  
7

Pet

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- ↪ Guia e sarjeta;
- ↪ Rede de água e esgoto;
- ↪ Rede telefônica;
- ↪ Rede de energia elétrica;
- ↪ Iluminação;
- ↪ Coleta de lixo;
- ↪ Correios;
- ↪ Transporte coletivo.

Eng. Pereira Modotti

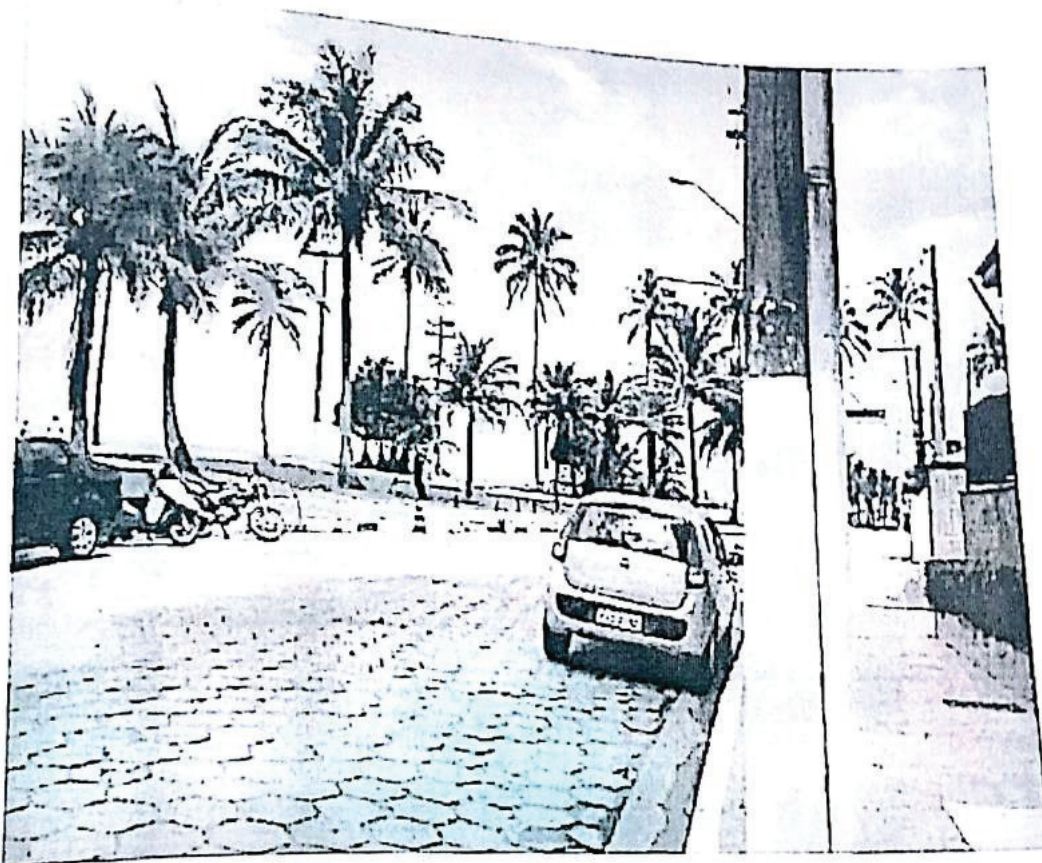
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 129 680/D

32 anos  
Desde 1983

79  
Avaliações e Perícias de Engenharia

238  
9

FOTO 01



VISTA DA RUA SILVIO DAIGE, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O  
IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO.

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

23/04

Avaliações e Perícias de Engenharia

pet

### 2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações verticais, de padrão construtivo "Superior", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é diversificada na região do imóvel em estudo, com vários comércios, padarias, lanchonetes, farmácias, dentre outros para abastecer a demanda local.



Engenheiro Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 126.680/D

32 anos  
Desde 1983

84  
Avaliações e Perícias de Engenharia

240  
D

Pet

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: regular;

Situação: Frente única.

A unidade avalianda está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, sob nº 81.356, ficha 01, livro nº02.

29  
mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

81  
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: regular;

Situação: Frente única.

A unidade avalianda está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, sob nº 81.356, ficha 01, livro nº02.

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.860/D

32 anos  
Desde 1983

82  
Avaliações e Perícias de Engenharia

242  
A

2.2.2 - BENFEITORIA:

Sobre o terreno anteriormente descrito  
edificado 01 (um) prédio de uso residencial

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

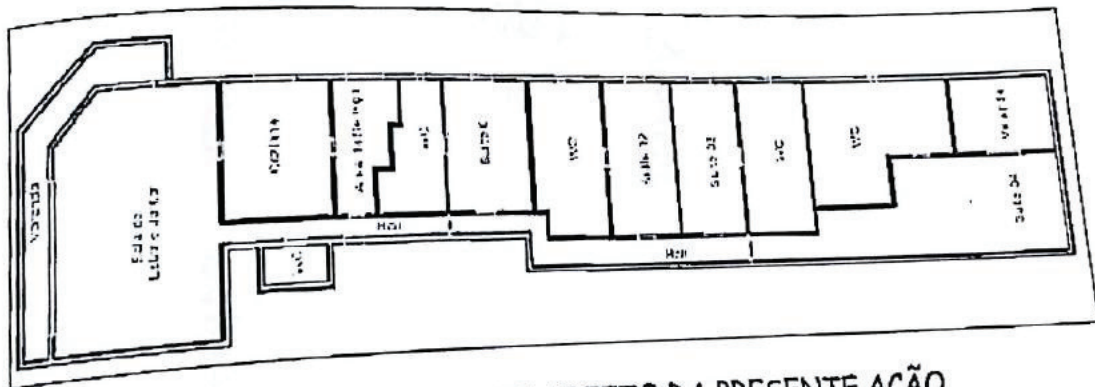
32 anos  
Desde 1983

87  
Avaliações e Perícias de Engenharia

243  
7

A unidade possui 04 quartos, sendo todas suítes, sala para 02 ambientes, 05 banheiros, cozinha, área de serviço, e terraço com varanda. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 15 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão superior", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos da unidade avaliada podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DA UNIDADE OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Almir Pereira Modotti

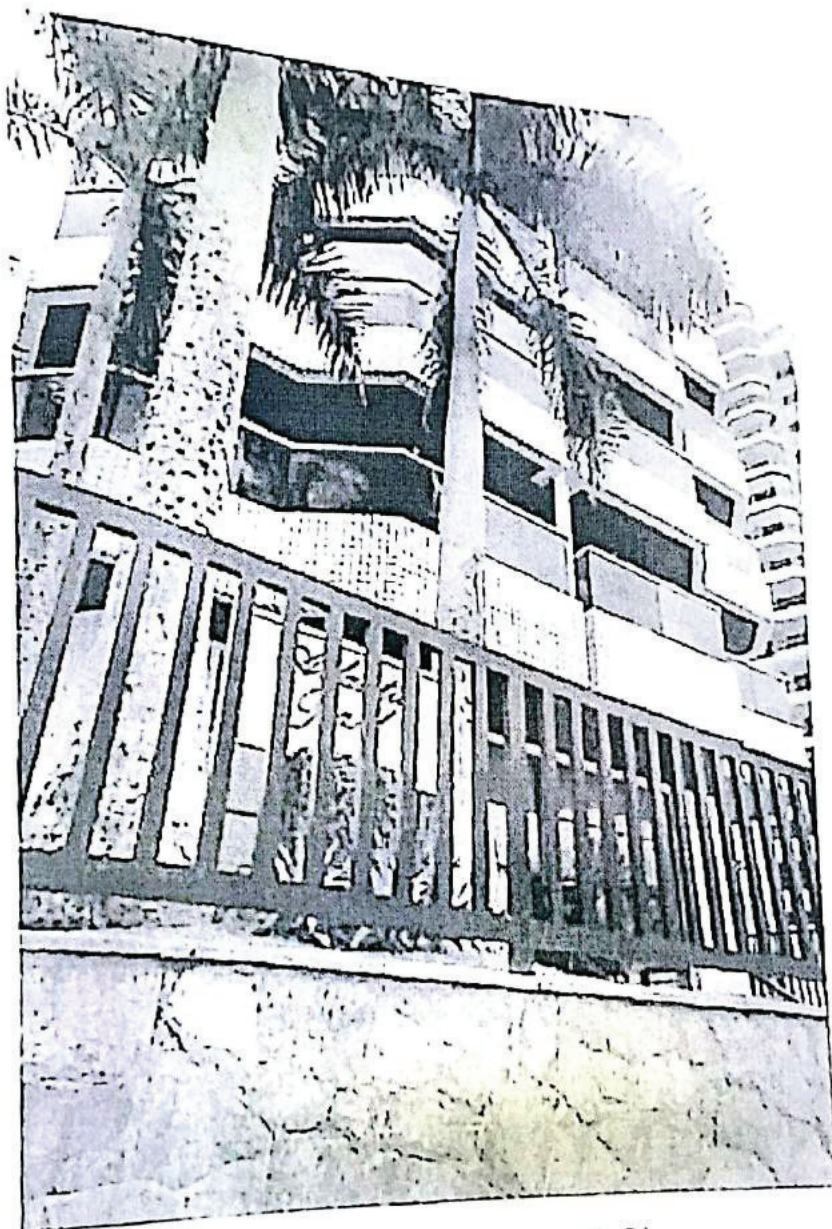
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 178 080/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



EDIFÍCIO ATLANTIC PEARL.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 129.880/D

32 anos

Desde 1983

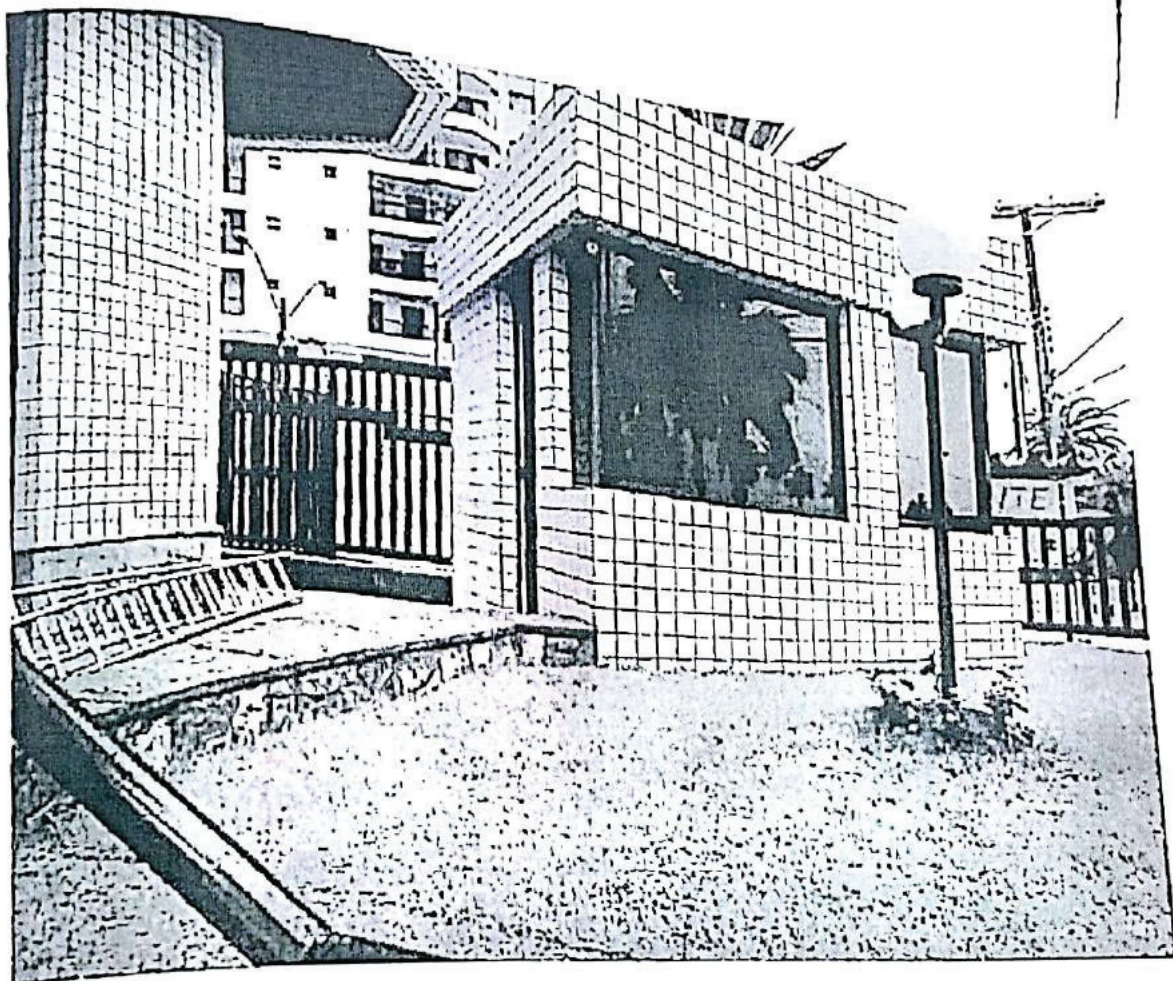
85

Avaliações e Perícias de Engenharia

245  
7

Pet

FOTO 03



PORTARIA.

C

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 129.890/D

32 anos  
Desde 1983

262  
Avaliações e Perícias de Engenharia

246  
7

FOTO 04



SALÃO DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

Almir Pereira Modotti

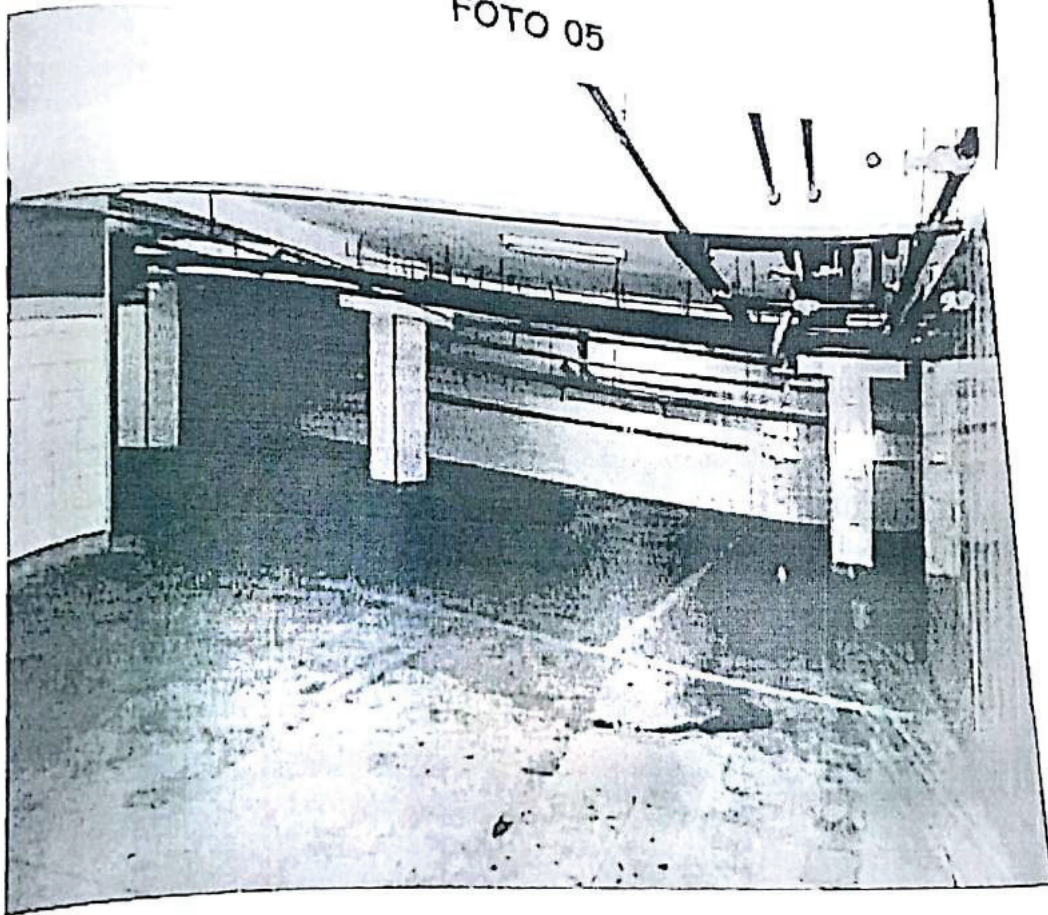
ENGENHEIRO CIVIL,  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.889/D

32 anos  
Desde 1983

819,  
Avaliações e Perícias de Engenharia

247  
Q

FOTO 05



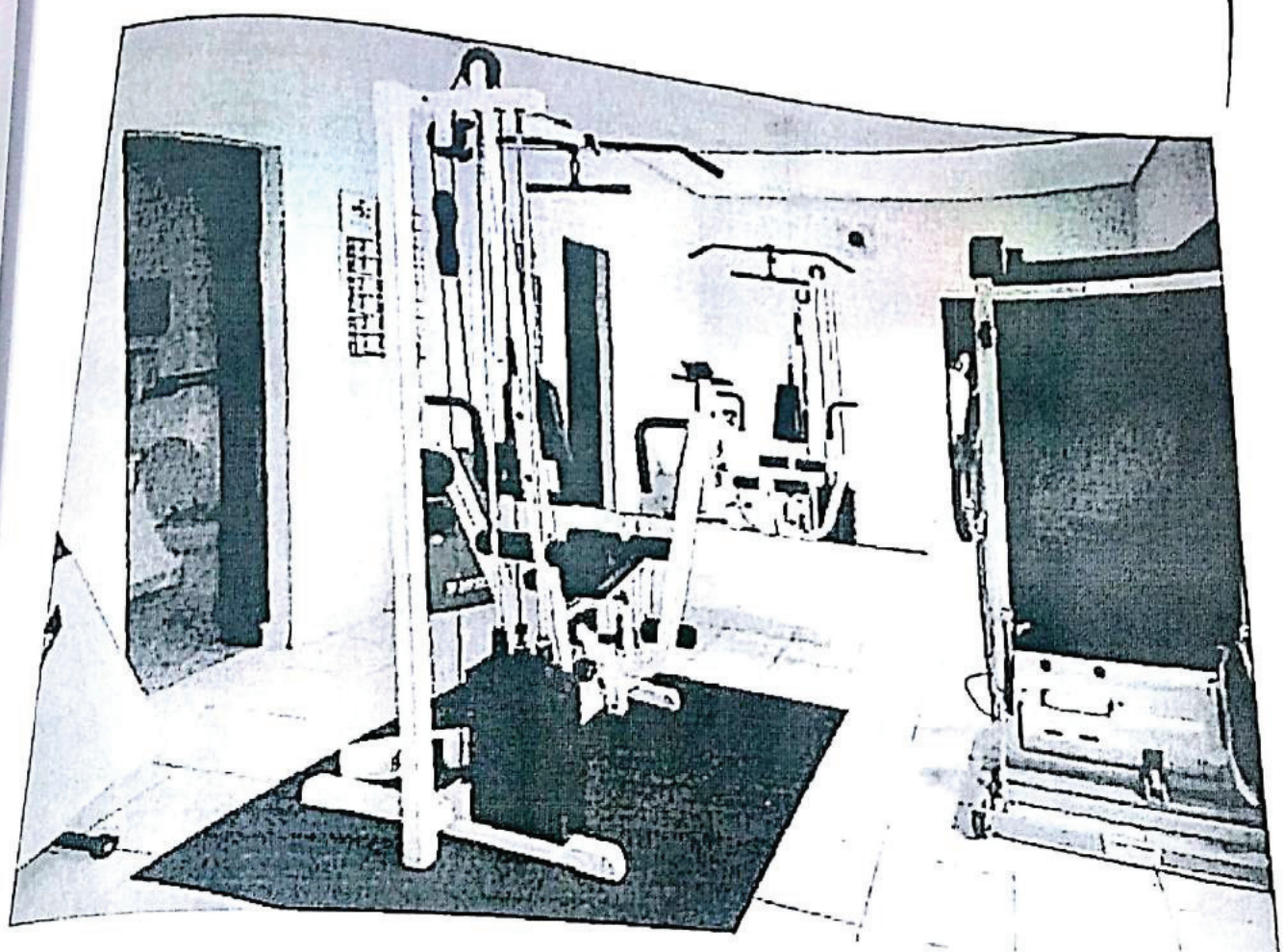
GARAGEM DO EDIFÍCIO.



83

248  
7

FOTO 06



SALA DE GINÁSTICA.

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

22 anos

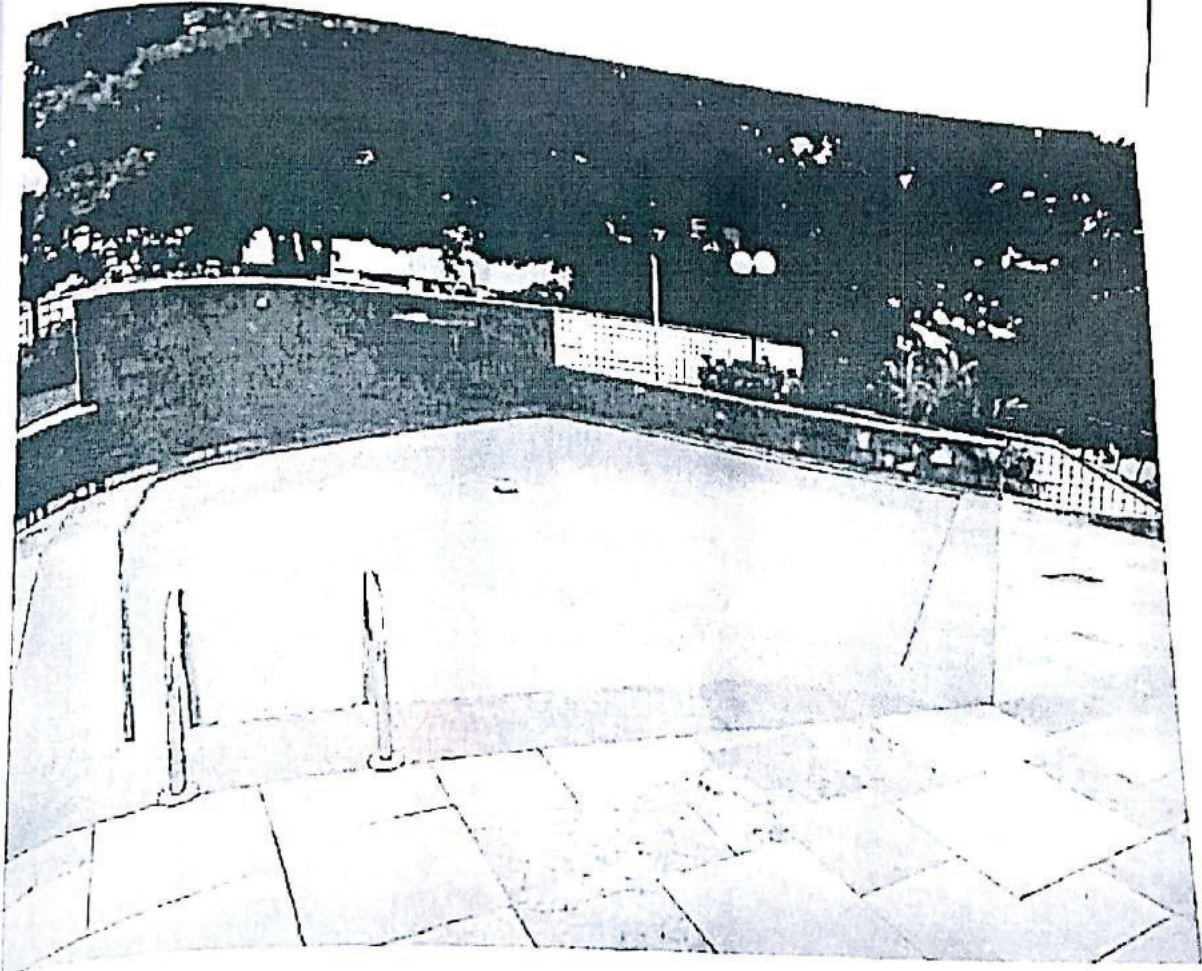
32 anos  
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

250

*Handwritten signature*

FOTO 07



PISCINA.

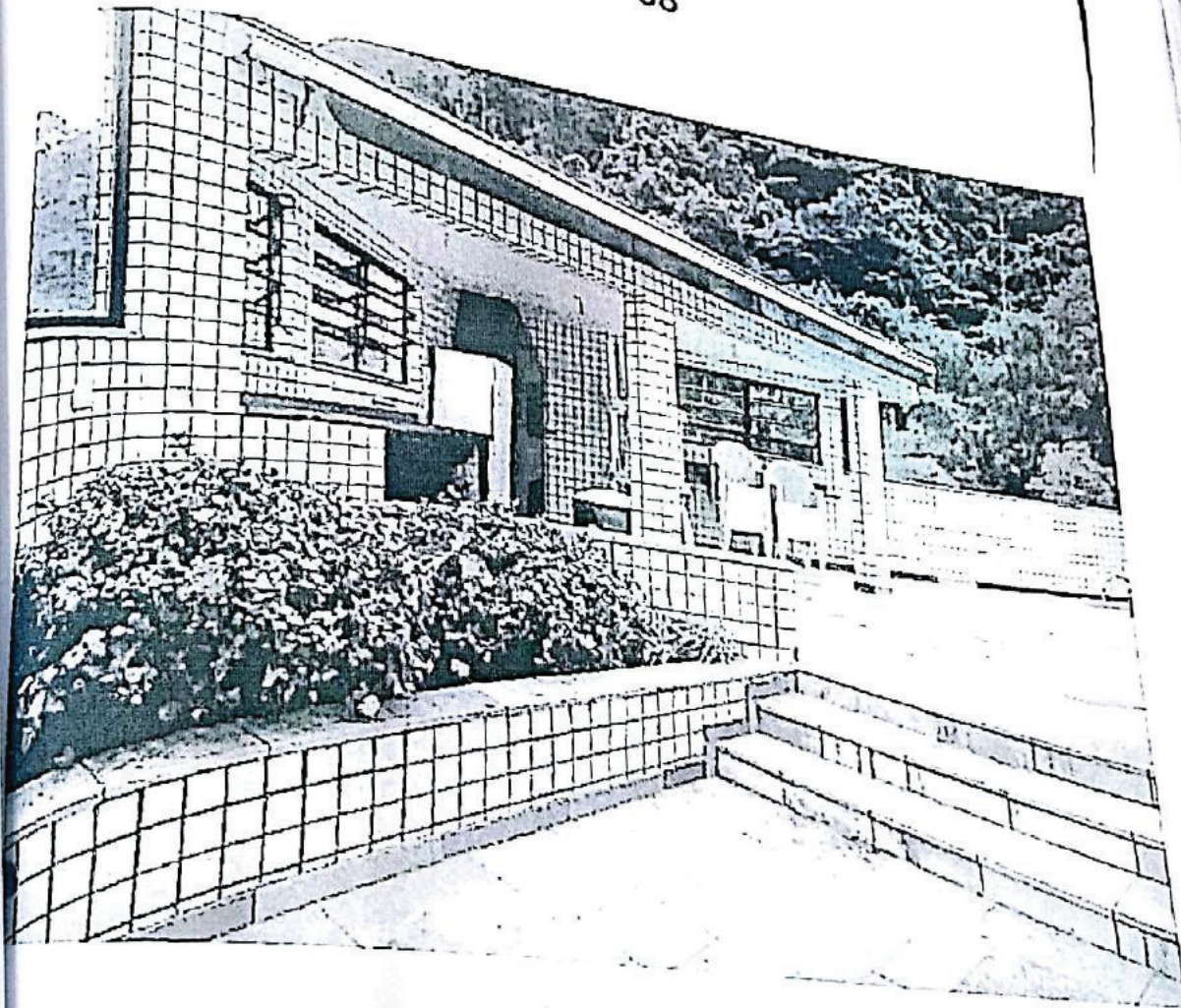
32 anos  
Desde 1983

99  
Avaliações e Perícias de Engenharia

20/9

Pet

FOTO 08



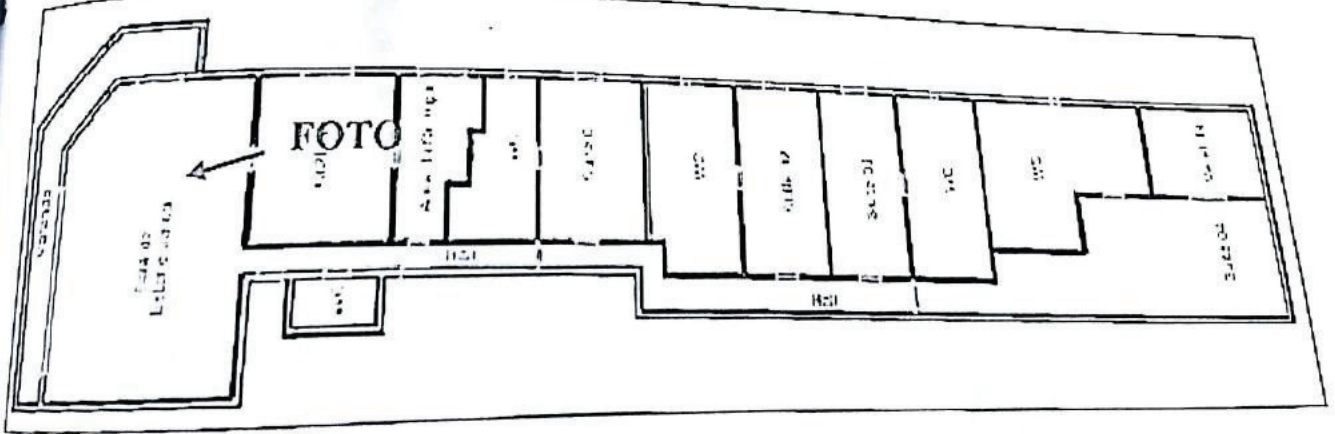
CHURRASQUEIRA.

25/1  
9

FOTO 09

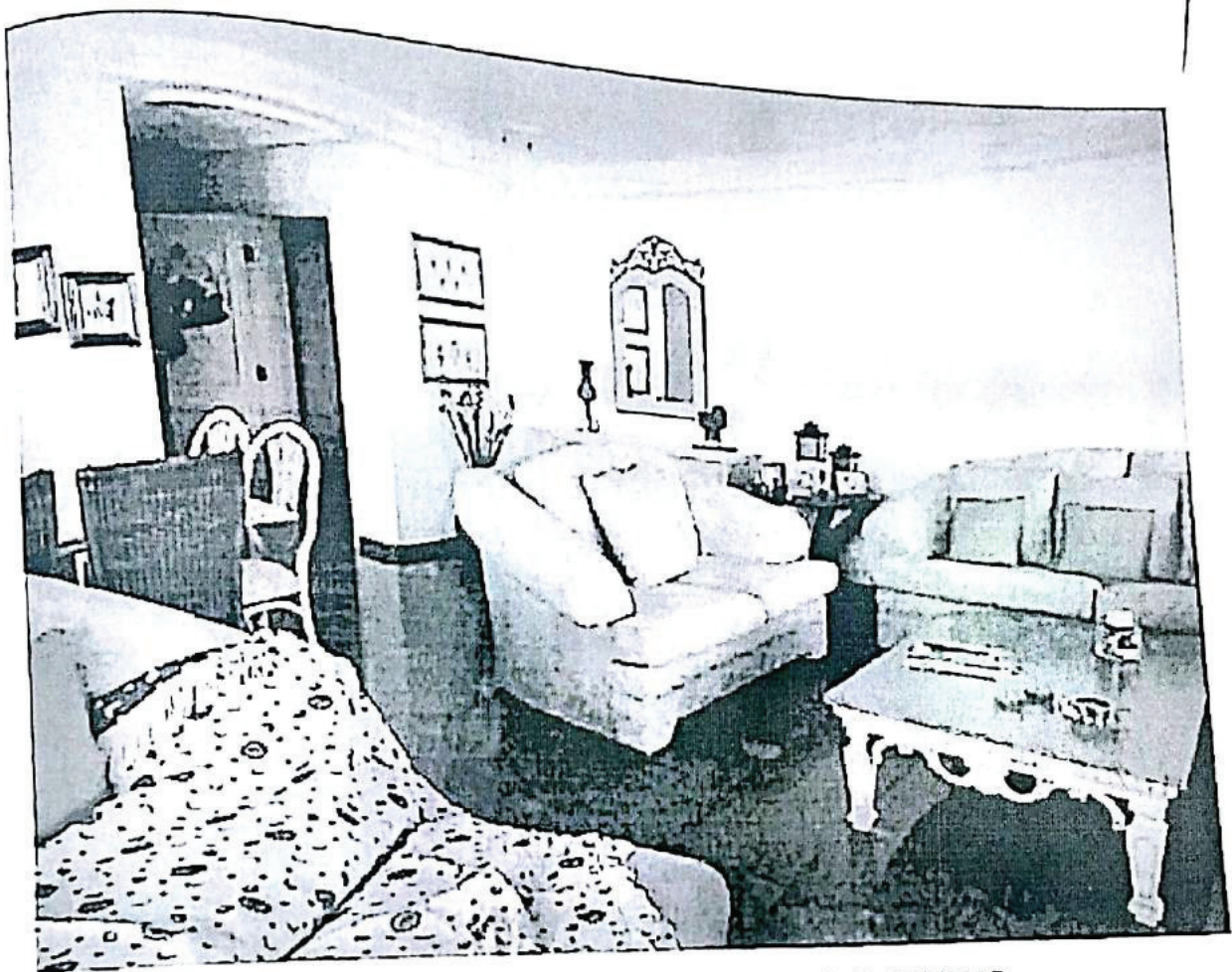


SALA DE ESTAR E JANTAR.

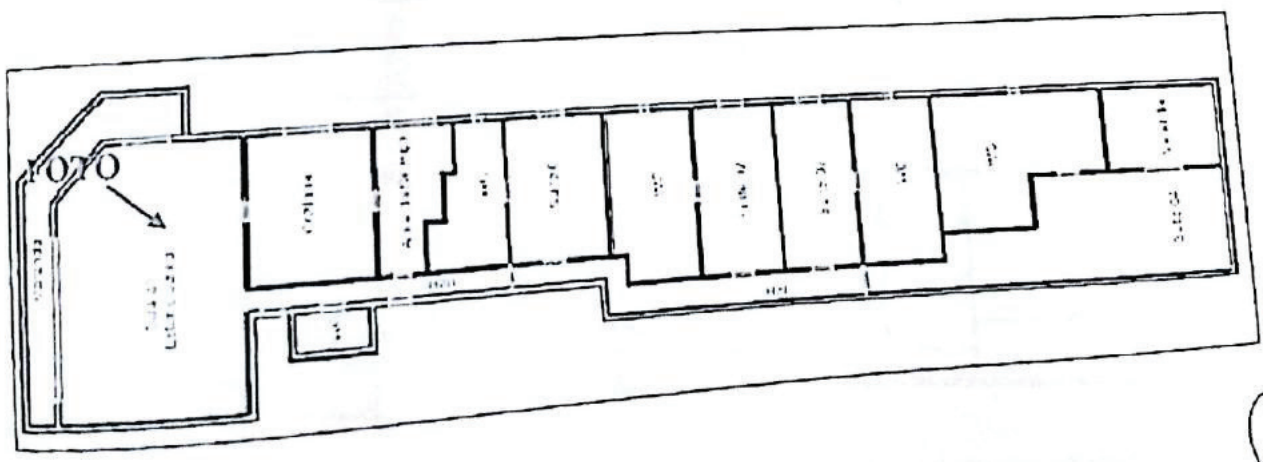


153  
A

FOTO 10



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR E JANTAR.

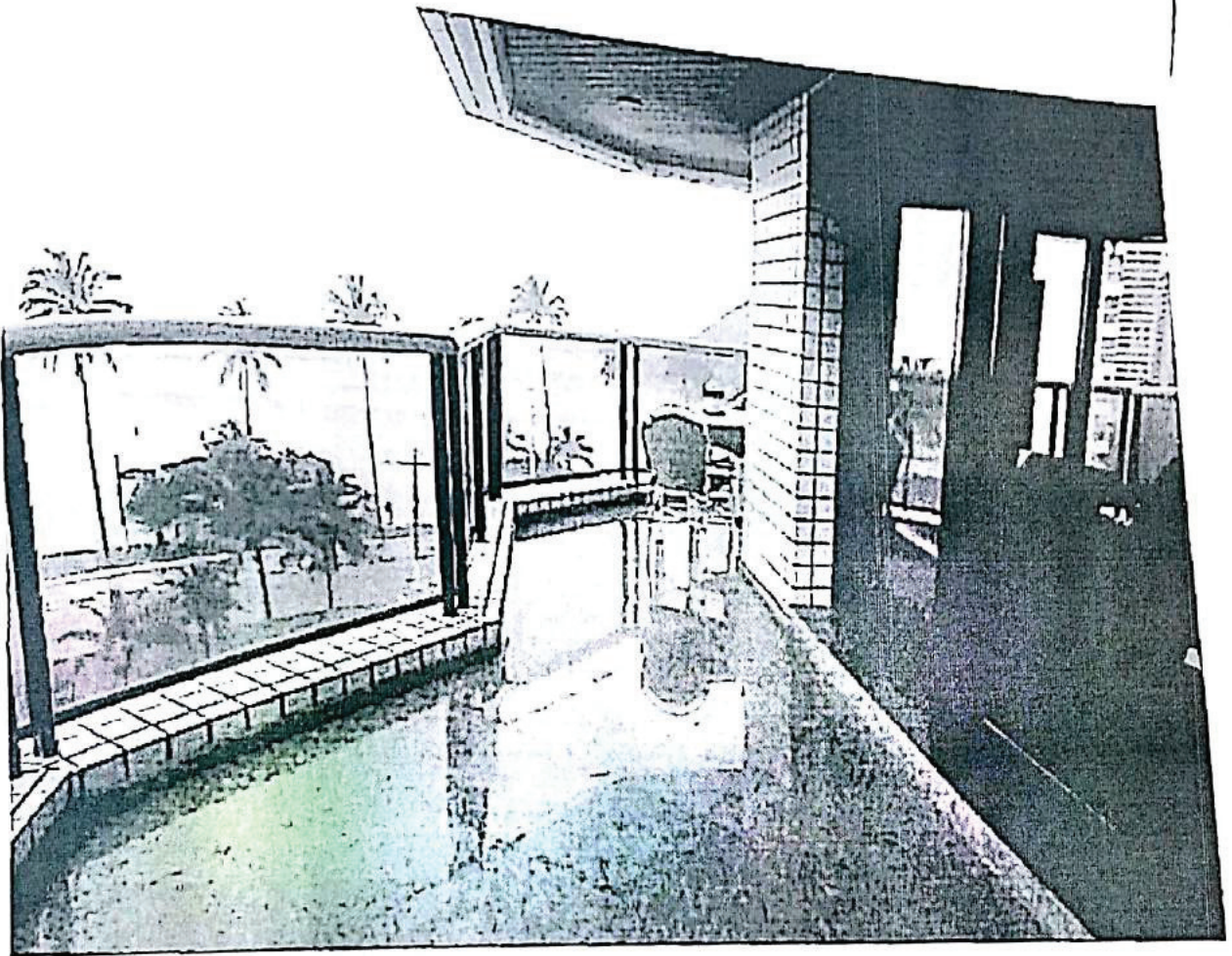


ROCHOTTI  
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

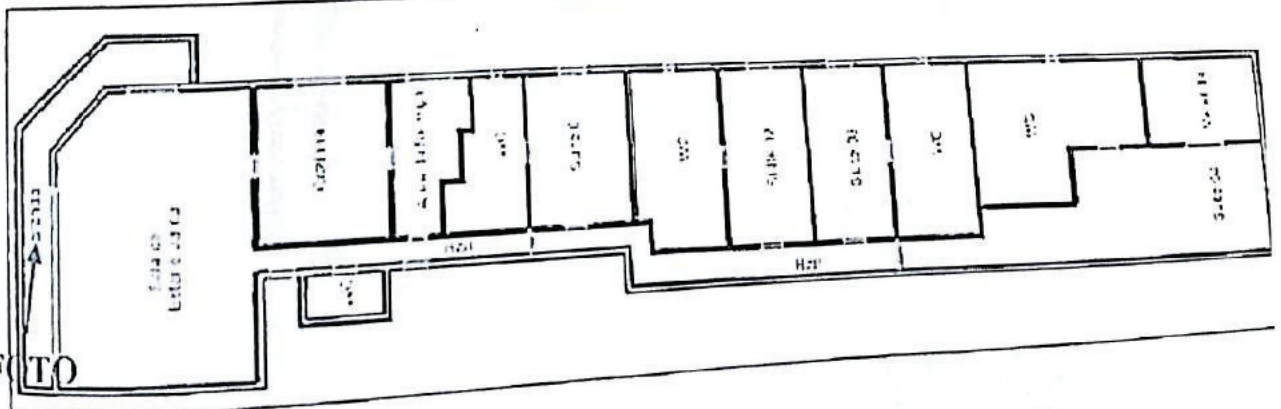
32 anos  
Desde 1973

925  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



VISTA DA VARANDA.



Máximo Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

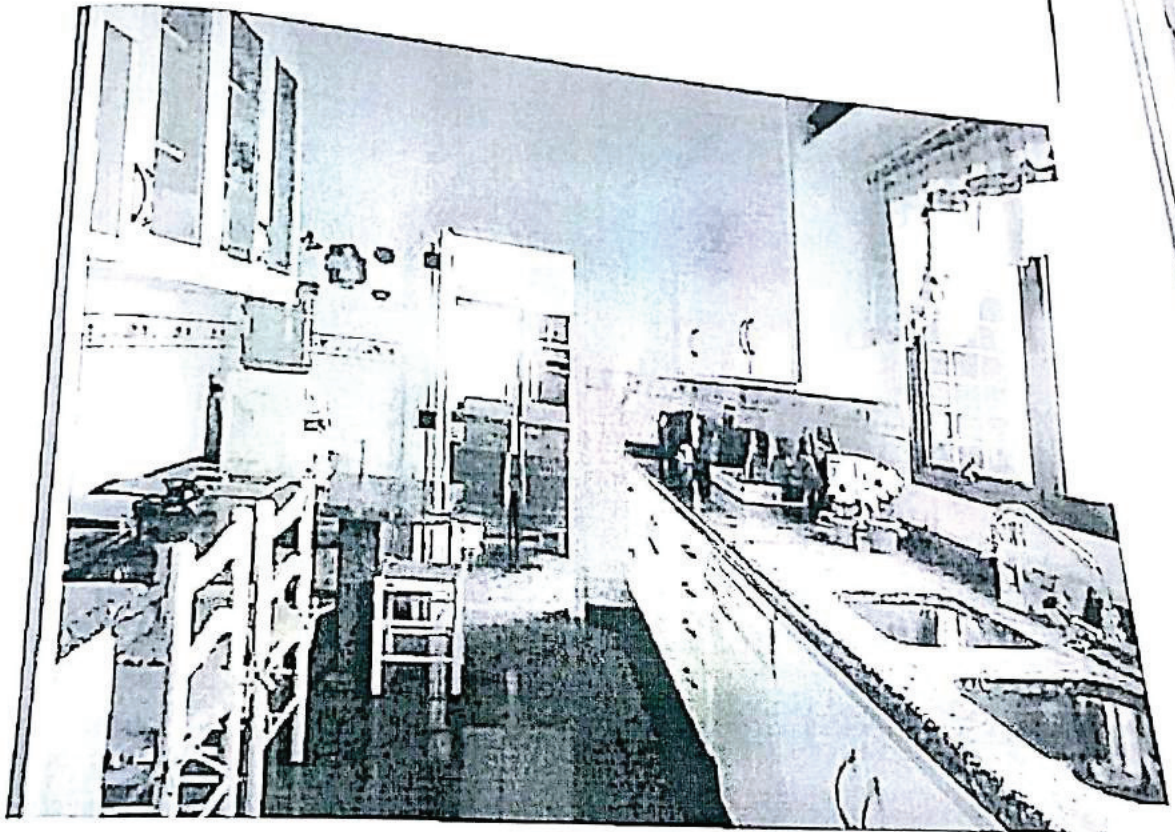
32 anos  
Desde 1983

94  
Avaliações e Perícias de Engenharia

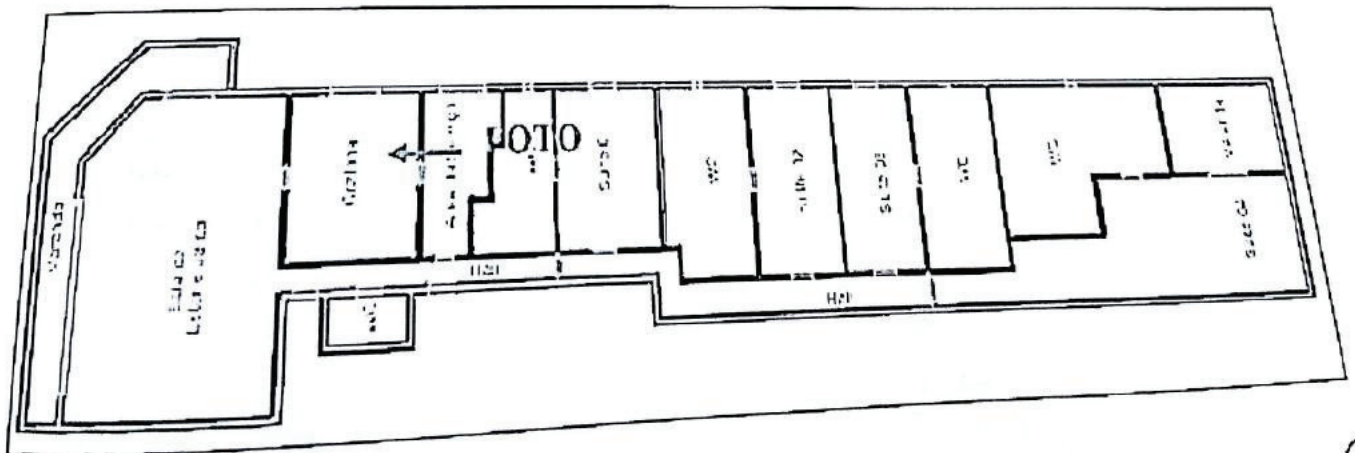
284  
9

Pet

FOTO 12



COZINHA DA UNIDADE.



Luiz Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/0

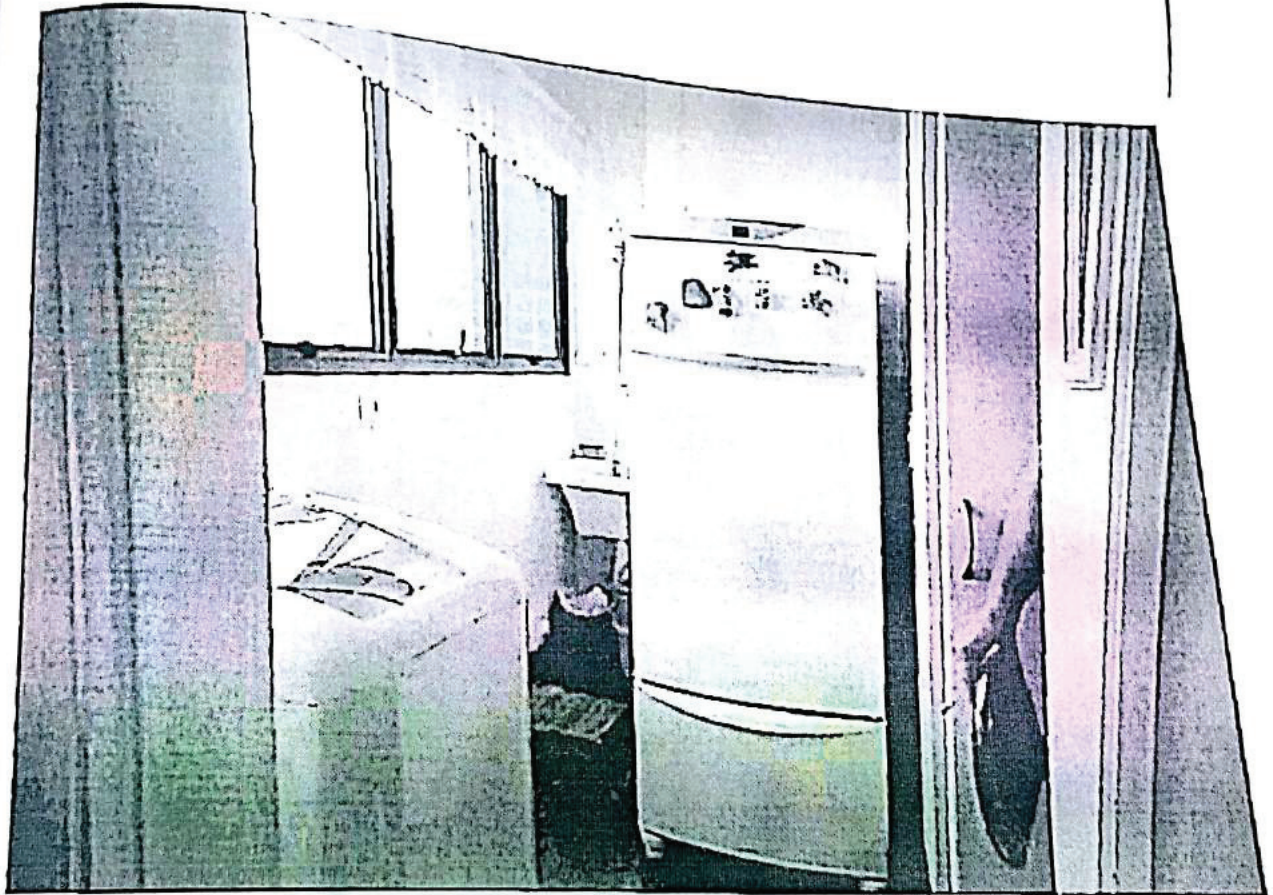
32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

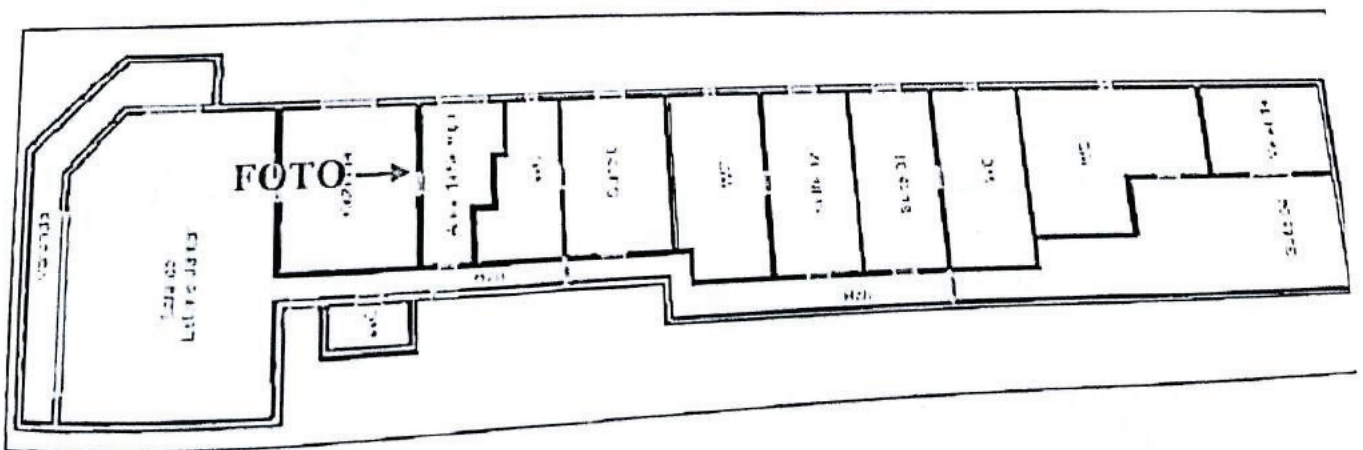
255  
A

pet

FOTO 13



ÁREA DE SERVIÇO.





Walmir Pereira Viadotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

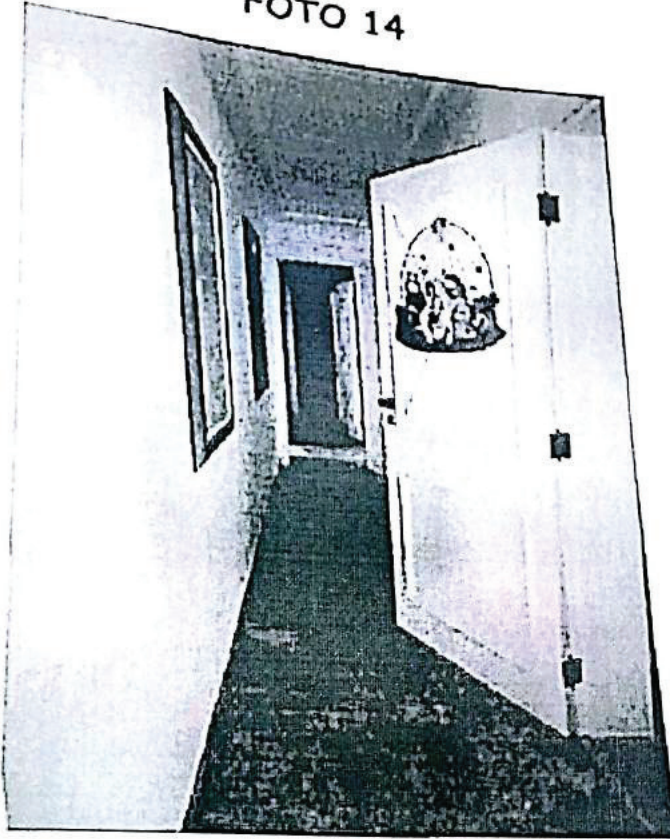
32 anos  
Desde 1983

961  
Avaliações e Perícias de Engenharia

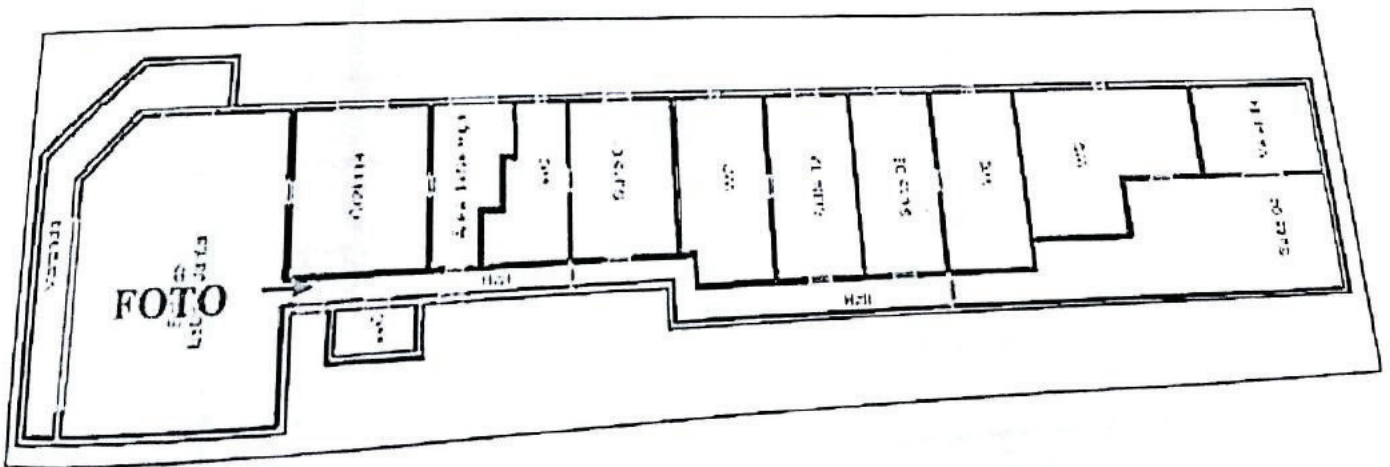
25/6  
97

pet

FOTO 14



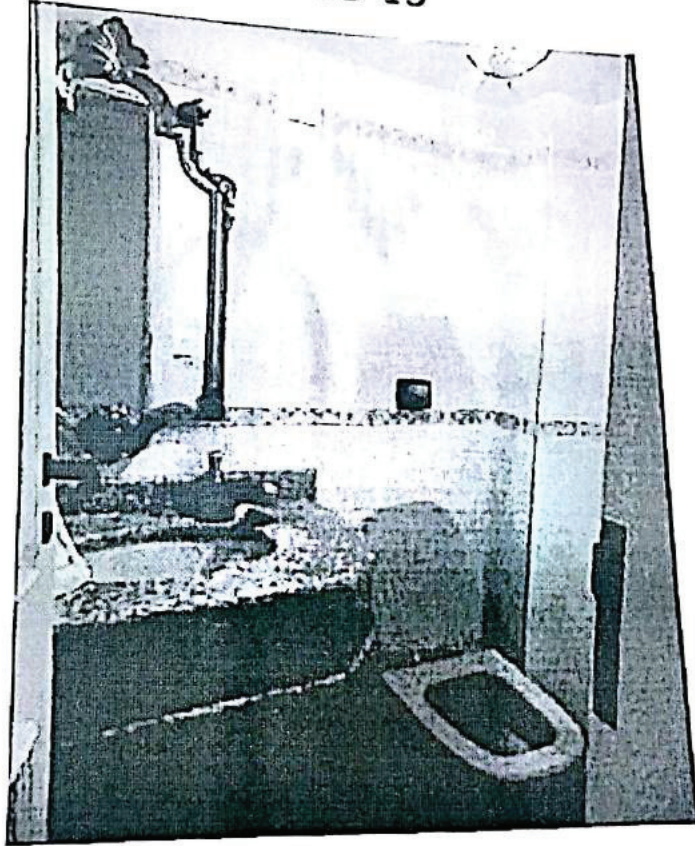
VISTA DO HALL DE CIRCULAÇÃO.



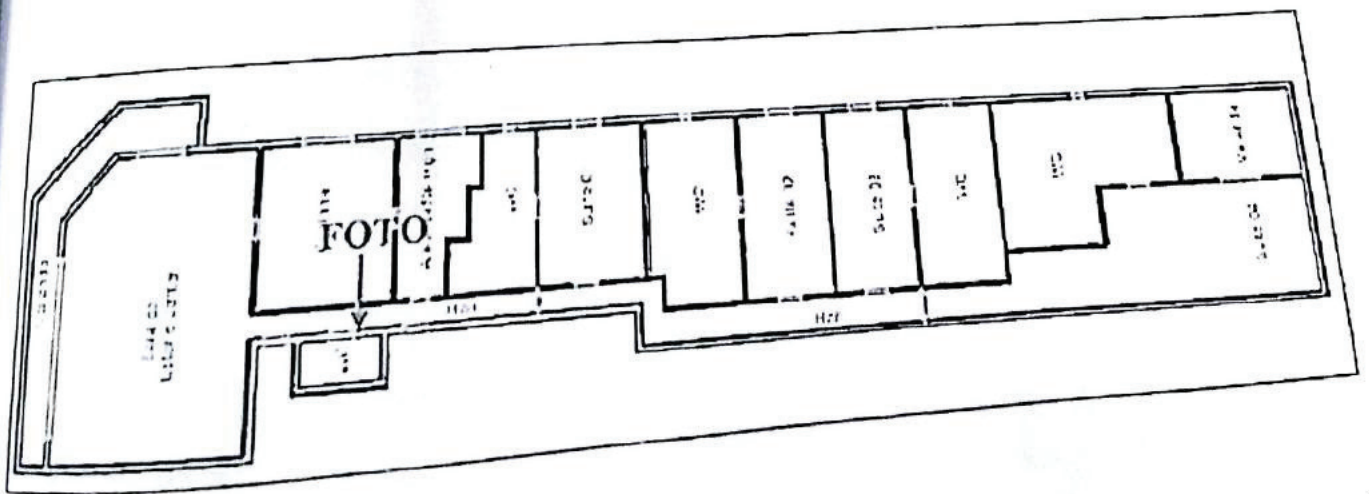
979  
287  
A

Pet

FOTO 15



BANHEIRO SOCIAL.



Dr. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

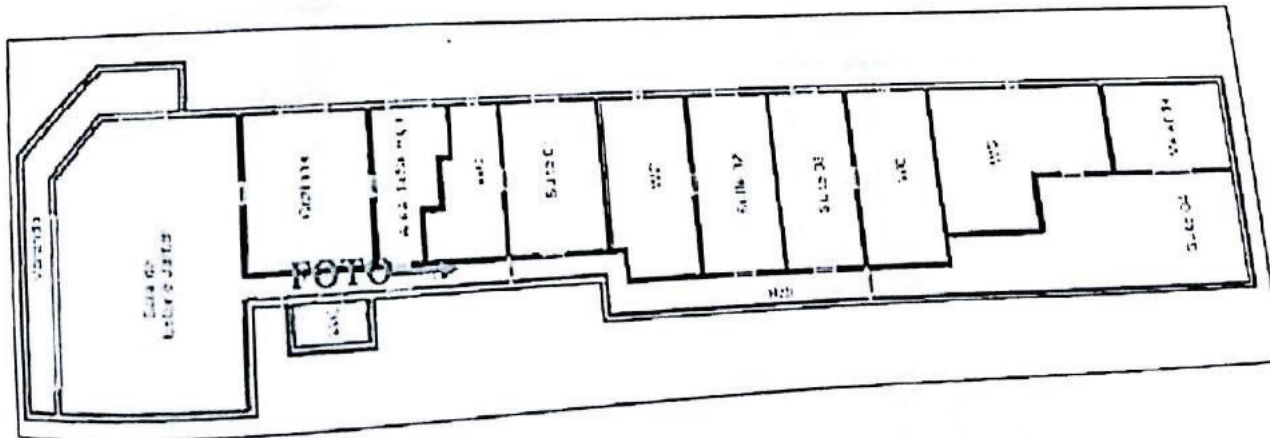
258  
9

982  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



HALL DE CIRCULAÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.080/D

32 anos  
Desde 1983

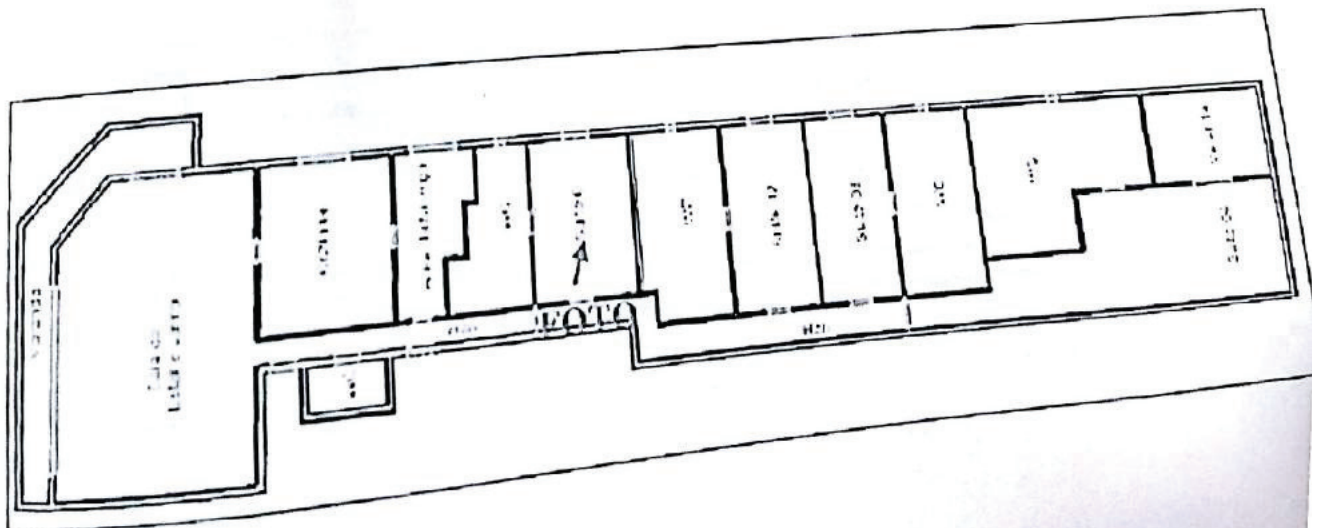
259  
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17



SUÍTE 01.



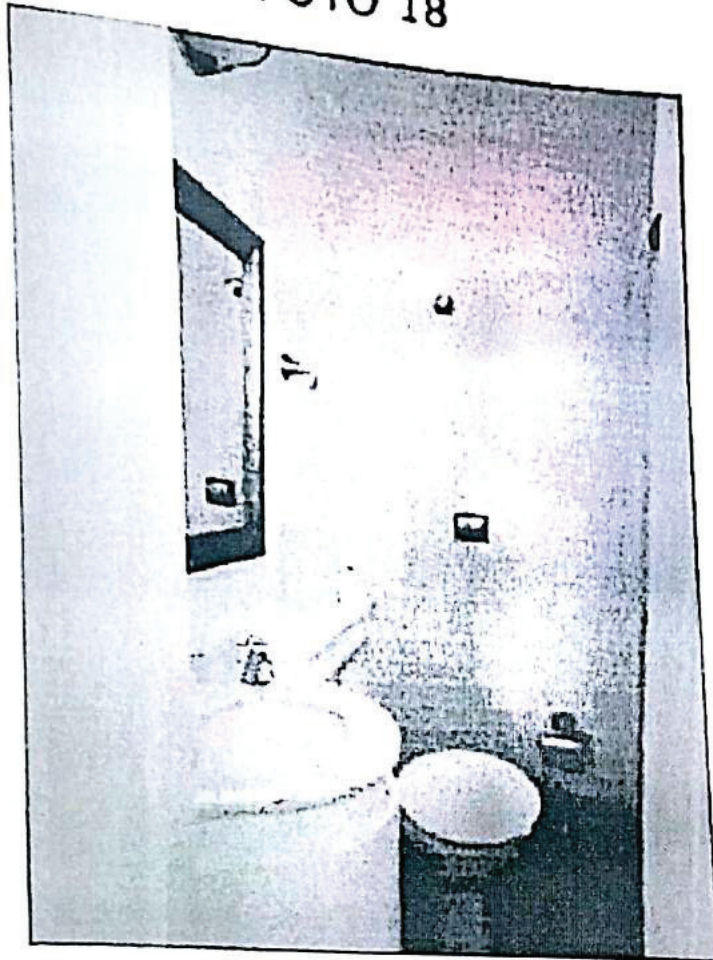
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

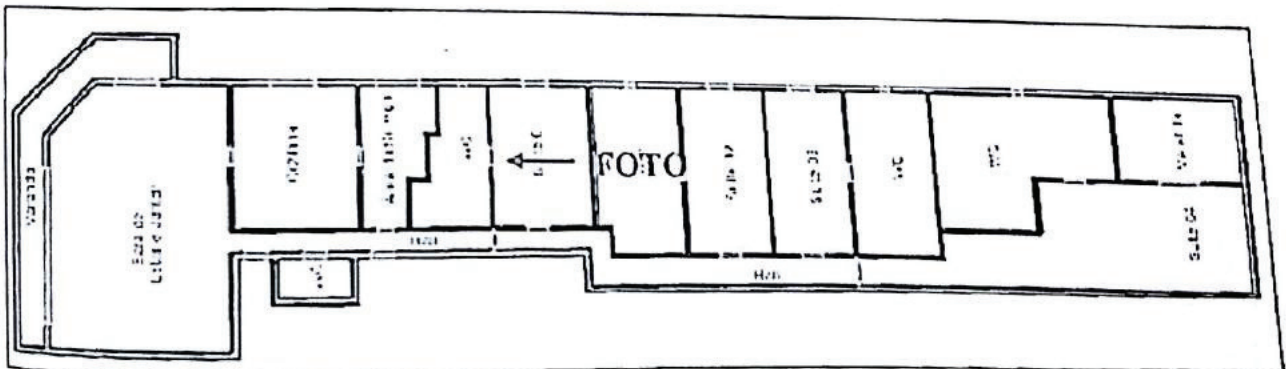
260/9

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18



BANHEIRO DA SUÍTE 01.



Robson Pereira MOUTTI

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

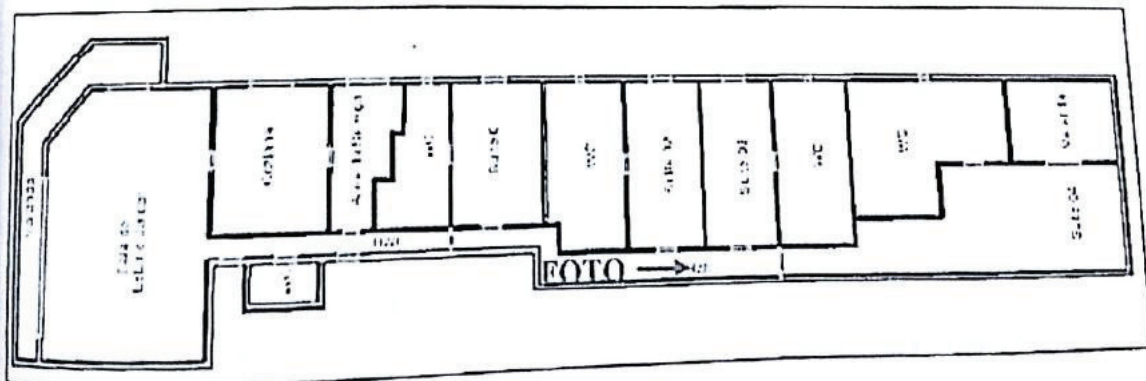
2501

261  
9

FOTO 19



HALL DE CIRCULAÇÃO.



Pereira Modotti

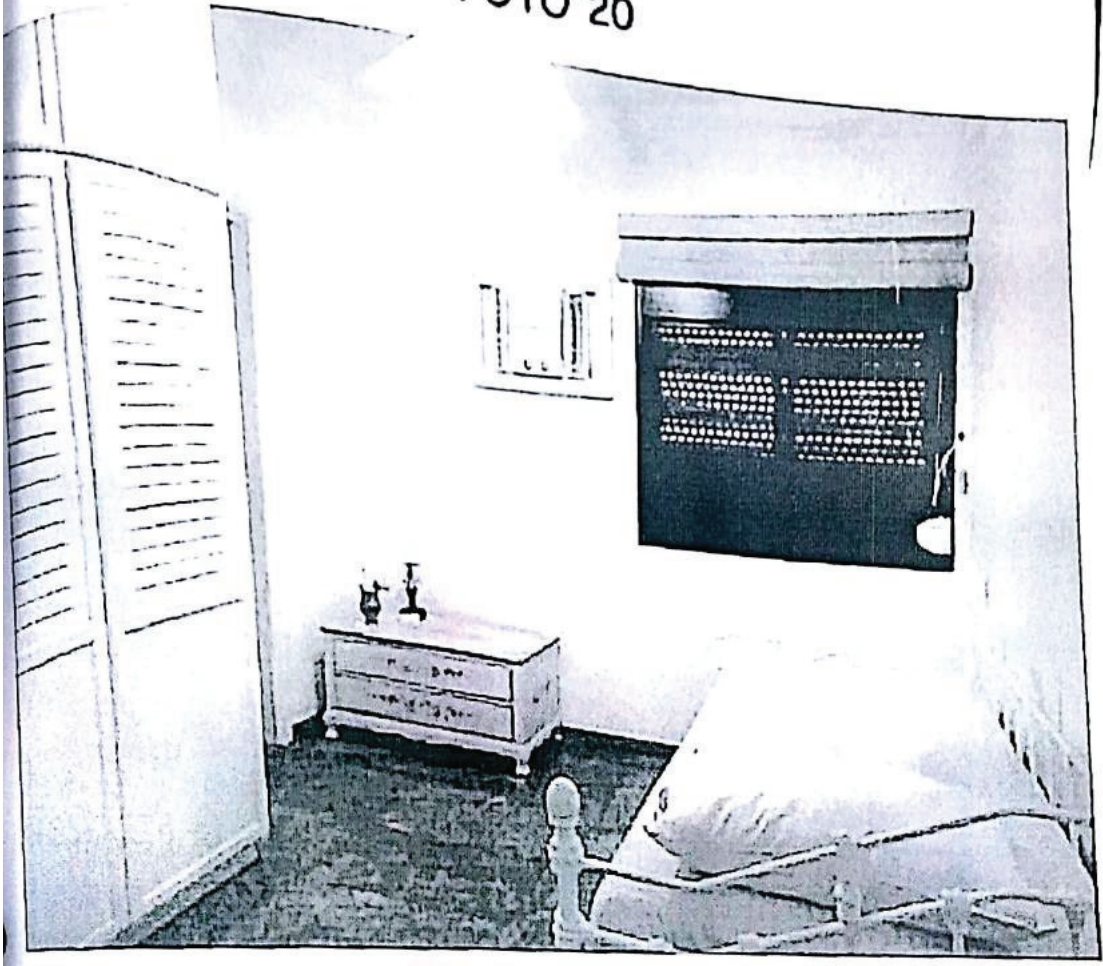
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

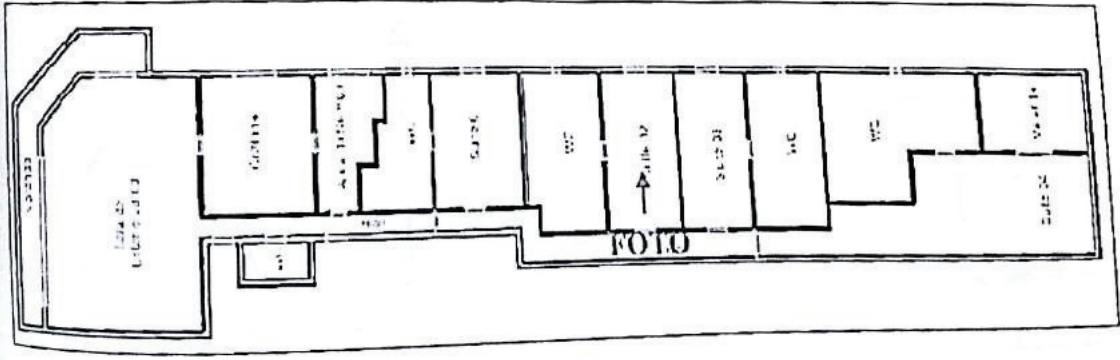
102  
Avaliações e Perícias de Engenharia

262  
7

FOTO 20



SUÍTE 02.



Pereira Modotti

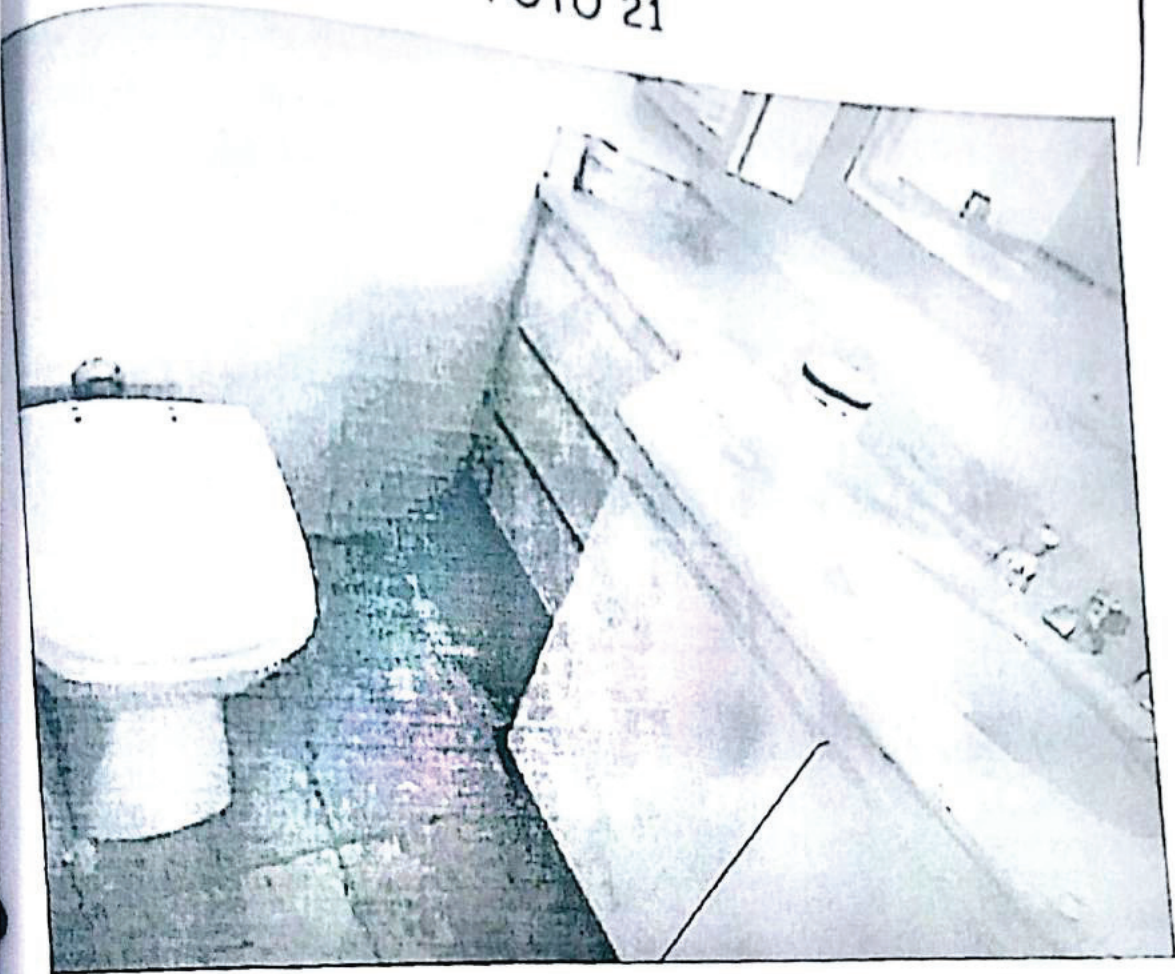
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 120 860/D

32 anos  
Data 1983

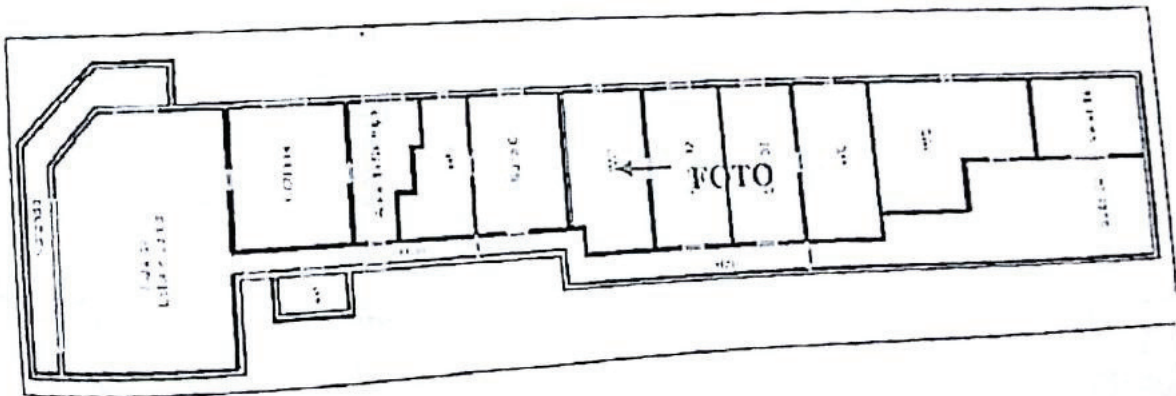
103  
Avaliações e Perícias de Engenharia

263  
Q

FOTO 21



BANHEIRO DA SUÍTE 02.

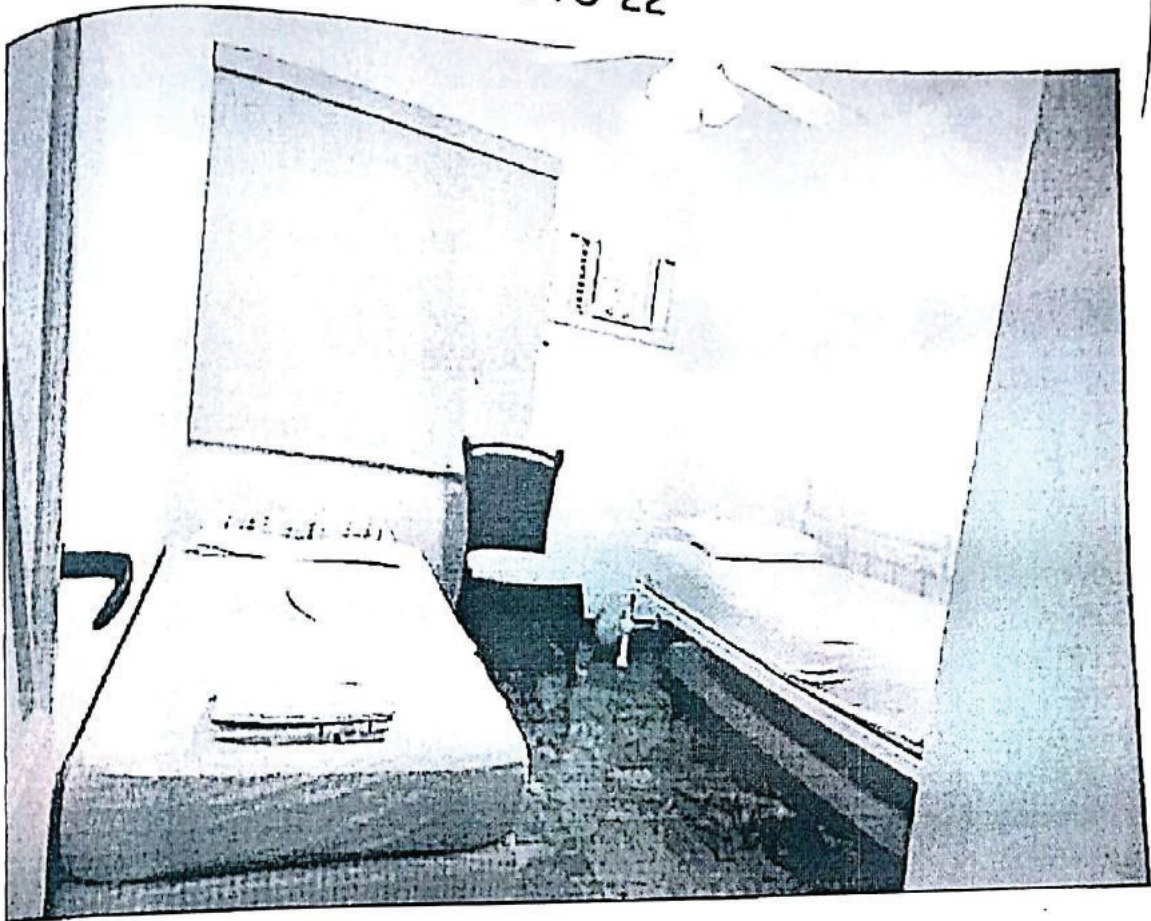




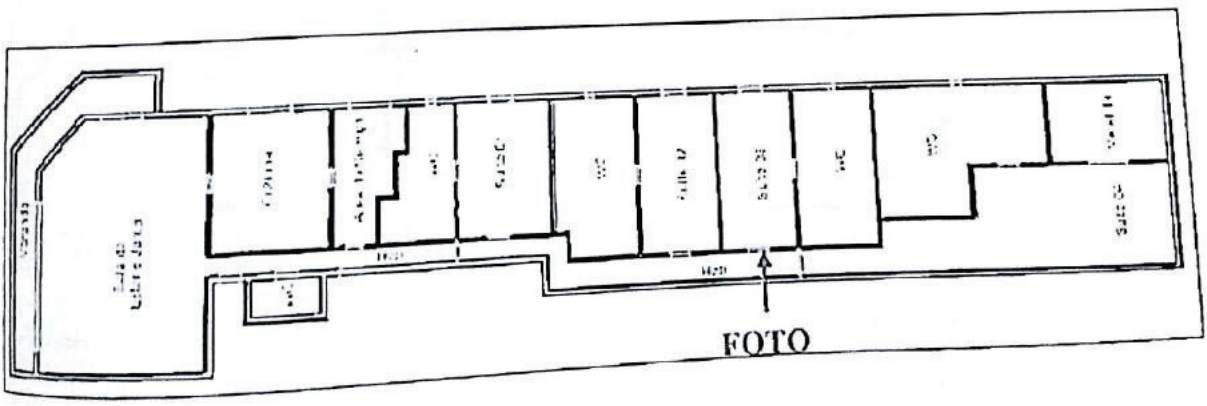
264  
9

1048

FOTO 22



SUÍTE 03.



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.860/D

32 anos  
Desde 1983

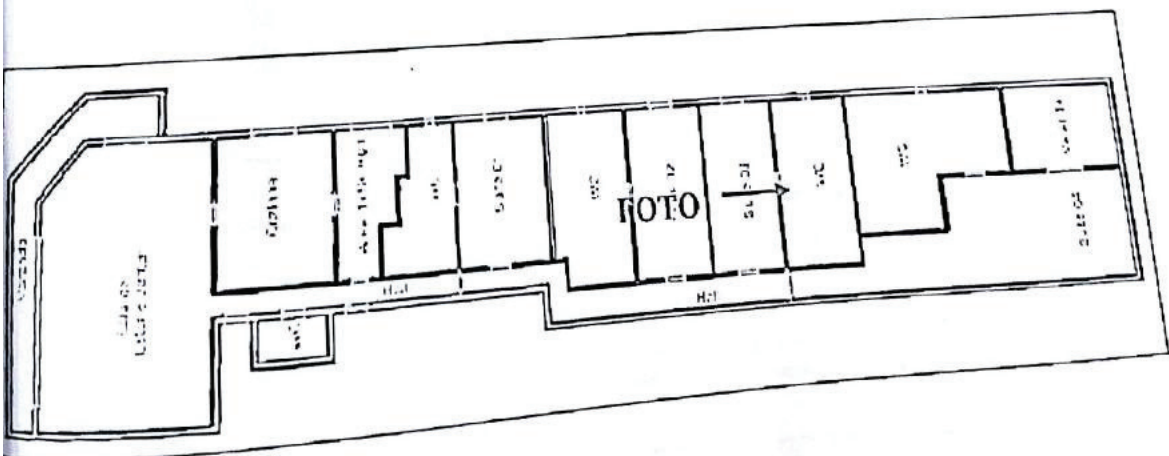
105  
Avaliações e Perícias de Engenharia

265  
7

FOTO 23



BANHEIRO DA SUÍTE 03.



Pereira Modotti

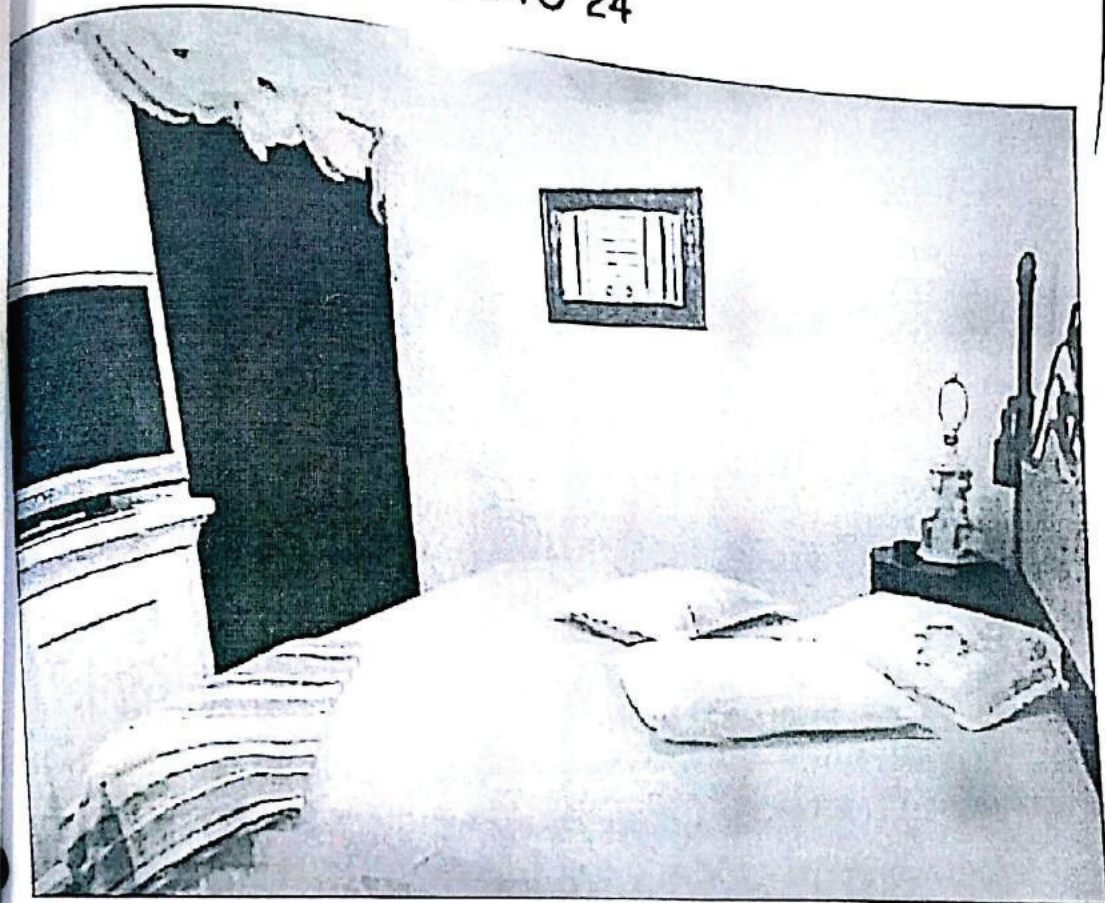
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

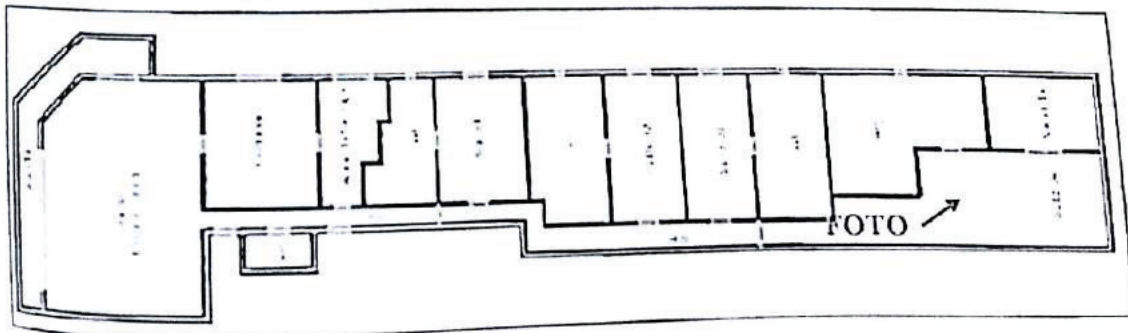
266  
9

109  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



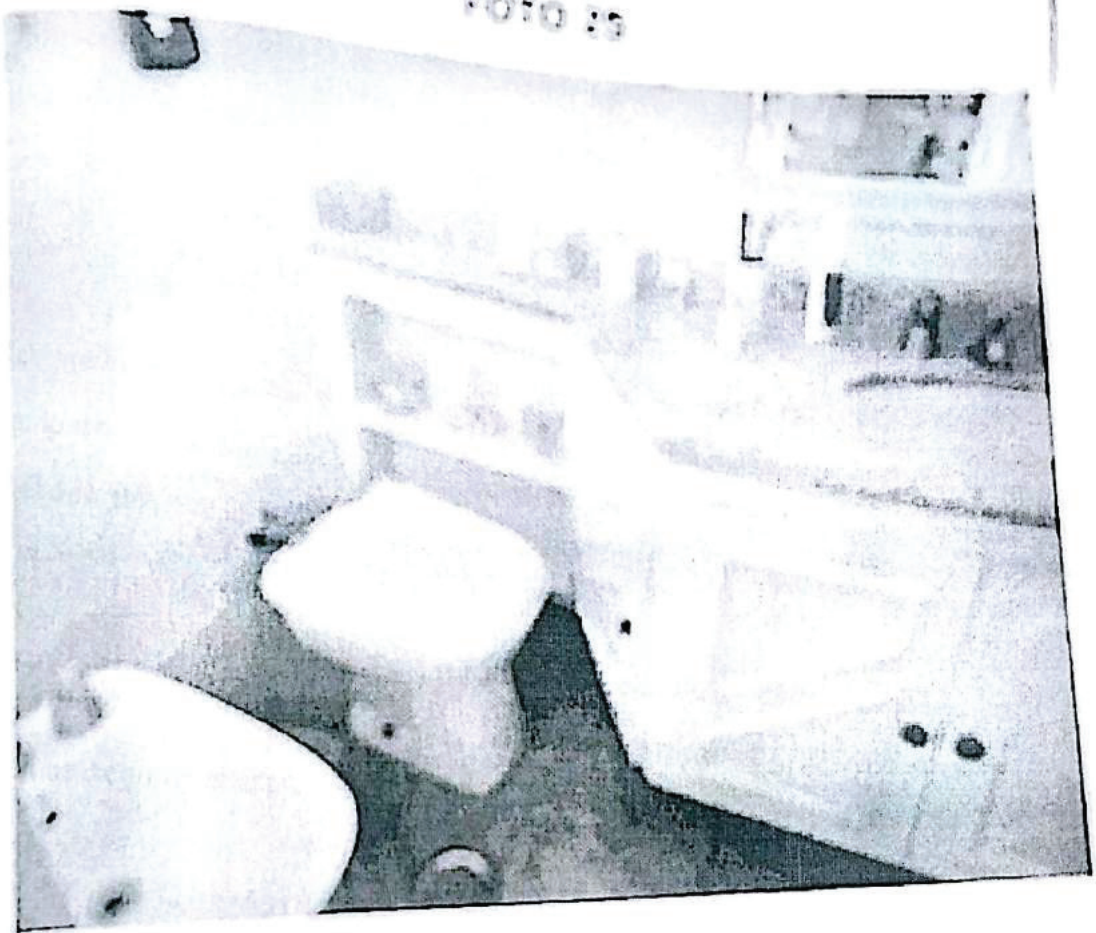
SUÍTE 04.



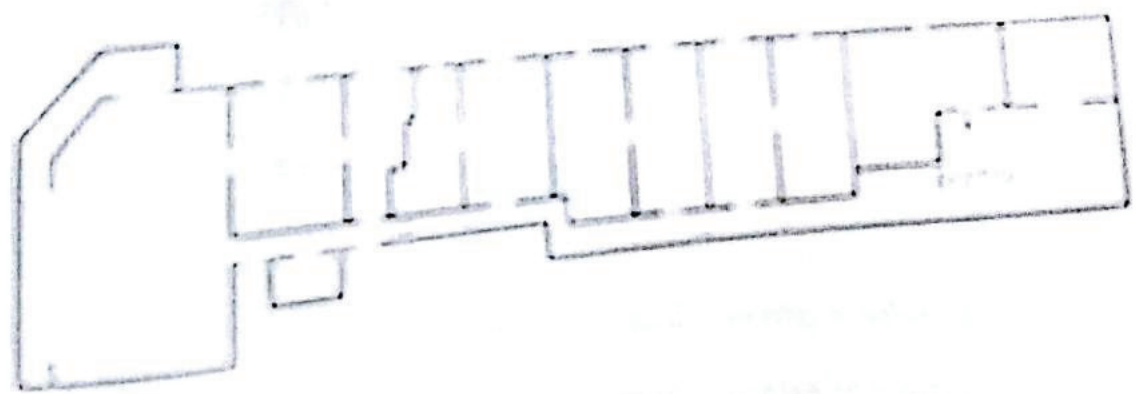
2000  
10

Architecture & Planning in Argentina

FOTO 25



INDICACIONES DEL DISEÑO DE



### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

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

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

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

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

Valmir Pereira Viadotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.600/D

32 anos  
Data 1983

109  
+  
269  
9  
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

*Márcia Pereira Modotti*

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

270  
A

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	Médio	Máximo		
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico					
		1.1.2- Padrão Simples	0,660	0,650	0,120		
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Básico	0,132	0,156	0,160		
		1.2.2- Padrão Proletário	0,360	0,420	0,480		
		1.2.3- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660		
		1.2.4- Padrão Simples	0,672	0,768	0,900		
		1.2.5- Padrão Médio	0,912	1,056	1,200		
		1.2.6- Padrão Superior	1,212	1,368	1,560		
		1.2.7- Padrão Fino	1,592	1,776	1,980		
		1.2.8- Padrão Luxo	1,992	2,208	2,400		
		Acima de 2,85					
		1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
	1.3.2- Padrão Simples		Com elevador	1,232	1,266	1,500	
			Com elevador	1,260	1,470	1,620	
	1.3.3- Padrão Médio		Com elevador	1,512	1,746	1,980	
			Com elevador	1,592	1,926	2,160	
	1.3.4- Padrão Superior		Com elevador	1,592	2,226	2,460	
			Com elevador	2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino		2,552	3,066	3,480		
	1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,45				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL		2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples		Com elevador	0,572	1,206	1,440
				Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio		Com elevador	1,452	1,656	1,860
Com elevador				1,532	1,836	2,040	
2.1.4- Padrão Superior		Com elevador		1,672	2,046	2,220	
		Com elevador	2,152	2,366	2,620		
2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600			
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61					
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480		
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960		
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680		
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,63				
3- ESPECIAL		3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,660	0,120	0,160	
	3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300		
	3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600		



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 126.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso

em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

274  
9

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes,

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.860/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

1149

275  
Q

pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencia	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,98						
4	0,97	0,97	0,965	0,910	0,811	0,661	0,465	0,245
6	0,96	0,96	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
8	0,95	0,95	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
10	0,94	0,94	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
12	0,93	0,93	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
14	0,92	0,91	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
16	0,90	0,90	0,897	0,846	0,754	0,615	0,438	0,228
18	0,89	0,89	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
20	0,88	0,87	0,871	0,821	0,732	0,606	0,430	0,225
22	0,86	0,86	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
24	0,85	0,84	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
26	0,83	0,83	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
28	0,82	0,81	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
30	0,80	0,80	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
32	0,78	0,78	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
34	0,77	0,77	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
36	0,75	0,75	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
38	0,73	0,73	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
40	0,73	0,73	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
42	0,72	0,71	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
44	0,70	0,70	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
46	0,68	0,68	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
48	0,66	0,66	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,164
50	0,64	0,64	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,159
50	0,62	0,62	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,154

115  
276

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

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

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

#### IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

##### 4.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 venda imóveis na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos 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:

$$qmf = R\$ 6.772,47/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.772,47/m<sup>2</sup> (Seis mil, setecentos e setenta e dois reais e quarenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

C



unifac

Cor: Avaliação

**DADOS DA FICHA** 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJÁ - SP - 2014

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UNILADO DATA DA PESQUISA: 12/15/2014

**DADOS DA LOCAIZAÇÃO** CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Avenida Dom Pedro I

COMP: BARRIO: Jardim Topografia

CEP: UF: SP NÚMERO: 511

**DADOS DA REGIÃO** CIDADE: GUARUJÁ - SP

**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 (A1) M²: 1,00 TESTADA - (A2) m²: 1,00 PROP. EGIV. (F6): 1,00

ACESSIBILIDADE: Difer. FORMATO: Irregular ESQUIMA: 1/50

TOPOGRAFIA: cada para os lotes até 25

CONSISTÊNCIA: 1000

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAIXA**

FAVELA: Não

LOTE ENCRAVADO: Não

LOTE INTERNO: Não

LOTE DE FUNDO: Não

LARGURA DO CORREDOR: 0

RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não

ALZ: 0

Ag: 0

F1: 0

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. ENTÃO	IMPLANTADO
Avenida Dom Pedro I	FRENTE	1,00	0,00	3m

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior elev. COEF. PADRÃO: 2,40 CONSERVAÇÃO: b - está novo e regular

COEF. DEP. (K): 0,275 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 3

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 158,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 158,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 3 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANUAIS: 0 SUB-SOLOS: 0

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Difer VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.300.000,00

MOBILIÁRIA: Sem Mobiliária

CONTATO: Daílen TELEFONE: (13)-33364037

**OBSERVAÇÃO:**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.000/D

32 anos  
Desde 1983

589  
9

1182

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 1

FATORES NORMA IBRPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FF ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.974,28
OBSCULESCÊNCIA Fob:	0,50	FF ADICIONAL 02:	0,50	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.974,28
PADRÃO Fp:	0,50	FF ADICIONAL 03:	0,50	VARIAÇÃO:	1.0000
VAGAS	0,00	FF ADICIONAL 04:	0,00		
		FF ADICIONAL 05:	0,00		
		FF ADICIONAL 06:	0,00		



Com Assessoria

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJÁ - SP - 7014  
 DATA DA PESQUISA: 12/15/2014  
 SEIOR: QUADRA:  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 1

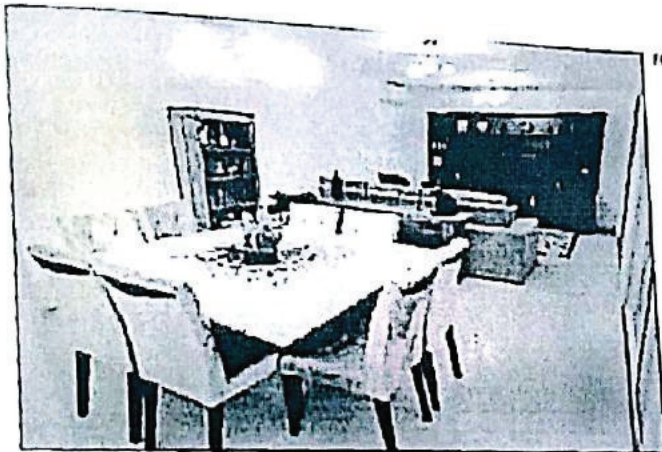


FOTO Nº 1

2



*Valmir Pereira Modotti*

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.800/D

32 anos  
Desde 1983

1192  
Avaliações e Perícias de Engenharia

280  
7



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: 01474734-SP-2014  
SETOR: OBRA  
DADOS DA LOCALIZAÇÃO: ENDEREÇO: Rua Sívio Dajge  
CEP: UF: SP BAIRRO: Jardim Teodoro Nº: 27  
CIDADE: GUARUJÁ-SP

MELHORAMENTOS:  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO  
 ÁREA (M²) M: 1,00 TESTADA - (d) m: 1,00 PROF. TOPOG. (m): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESCALHA: 1:50  
 TOPOGRAFIA: cópia para as linhas 01 e 02  
 CONSISTÊNCIA: seca

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUEIRA  
 FAIXA: Não  
 LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FUNDO: Não LARGURA DO CORREDOR: 0  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não ALT: 0 Ag: 0 P1: 0  
 P2: 0 Área: 0

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. INICIAL	IMPLANTADO
Rua Sívio Dajge	Principal	1,00	0,00	3 m

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FASE:

CARACTERÍSTICAS  
 PADRÃO: apartamento superior elev. COEF. PADRÃO: 2,40 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. IN: 0,275 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 2 VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 164,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 164,00

EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 3 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FÉRIAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 17 APOIO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.150.000,00

MOBILIÁRIA: quitadas prévias TELEFONE: (12) 33363000

CONTATO: Celular

OBSERVAÇÃO:

32 anos  
Desde 1983

1198  
Avaliações e Perícias de Engenharia

28/7



**DADOS DA FICHA** 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJÁ - SP - 2014

SETOR: QUADRA

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO** ENDEREÇO DO LOCAL: 0,00

ENDEREÇO: Rua Sivo Daige

CEP: 13000-000

IMPLANTADO DATA DA PESQUISA: 12/15/2014

CHAVE GEOGRÁFICA:

UF: SP

CIDADE: GUARUJÁ - SP

NÚMERO: 37

**DADOS DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE LIMPAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: calçada para asfalto de 2,5m

CONSISTÊNCIA: bom

TESTADA - (A<sub>T</sub>) m: 1,00

FORMAÇO: regular

PROF. EQUIV. (m): 1,00

ESCALA: 1:60

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAIXA**

FÁVELA: Não

LOTE ENCRAVADO: Não

LOTE INTERNO: Não

RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não

PI: 0

Ang: 0

Ang: 0

Ang: 0

LARGURA DO CORREDOR: 0

P1: 0

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Sivo Daige	Pracada	1,00	0,00	3m

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Nova

FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

FADRIÃO: apartamento superior c/ elev

COEF. FADRIÃO: 2,40%

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. DÍ: 0,275

IDADE: 15 anos

FRACÃO: 8,00

TAXA: 9,0%

VAGAS COB: 2

VAGAS DESCOB: 3

**DIMENSÕES**

A PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 104,90

ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00

GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00

TOTAL M<sup>2</sup>: 104,90

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 3

W.C.: 4

QUANTO EMPREGADAS: 0

PISOMA: 1

SALÃO DE FÉRIAS: 0

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 17

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oportunidade

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.153.000,00

PROBILIDADE: regular

CONTATO: Cláudia

TELEFONE: (15) 33864030

OBSERVAÇÃO:

Amir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

1709  
282  
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 2

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FF ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6,3% CB
OBSCURESCÊNCIA Fob :	0,00	FF ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6,3% CB
PADREÃO Fp :	0,00	FF ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FF ADICIONAL 04 :	0,00		
		FF ADICIONAL 05 :	0,00		
		FF ADICIONAL 06 :	0,00		
		FF ADICIONAL 07 :	0,00		



Car. Am. Modotti

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESSOA : GUARUJÁ - SP - 2014  
DATA DA PESSOA : 12/15/2014  
SEIOR : QUADRA :  
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

12A

283  
7

Avaliações e Perícias de Engenharia



DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESSOA: GUARUJÁ - SP - 2014  
SETOR: CIDADANIA ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  PRIVADO DATA DA PESSOA: 12/15/2014  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO  
ENDEREÇO: Rua Sívio Daque  
COMPL.: SANEAMENTO: JARDIM TROPICAL MÍNIMO: 07  
CIP: MF: SP CIDADE: GUARUJÁ - 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 (M²) M²: 1,00 TESTADA - (cm) m: 1,00 PROF. SOBREV. (M²): 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: côrdo para as fundações até 2m  
CONSISTÊNCIA: seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAUÇA

FAYELA: Não  
LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FRENTE: Não LARGURA DO CORREDOR: 0  
RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não ANJ: 0 AN: 0 P1: 0  
P2: 0 Anq: 0

FRENTES

LOGRADOURO	TPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. LINEÁRIO	IMPLANTADO
Rua Sívio Daque	Prncipa	1,00	0,00	Sim

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: NOVO FACE:

CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO: apartamento superior c/ elev COEF. PADRÃO: 2,405 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (R): 0,275 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 8/30 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M²: 160,90 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 160,90

EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 3 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oport VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.253.080,00

IMOBILIÁRIA: imobiliária própria TELEFONE: (13) 33864630

CONTATO: Celis

OBSERVAÇÃO:

# Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

1221

284  
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 3

FATORES NORMA ABAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Finc:	0,00	FF ADICIONAL B1:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.031,25
OBSCURECÊNCIA Fede:	0,00	FF ADICIONAL B2:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.031,25
PARALELO Fp:	0,00	FF ADICIONAL B3:	0,00	VARIAÇÃO:	1.000
VAGAS	0,00	FF ADICIONAL B4:	0,00		
		FF ADICIONAL B5:	0,00		
		FF ADICIONAL B6:	0,00		



Car. Assinada

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014  
DATA DA PESQUISA: 12/15/2014  
SETOR: QUADRA:  
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 3



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

1231  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Handwritten signature and notes on the right margin.



Valmir Pereira Modotti

**DADOS DA FICHA** 4

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESSOA: GUARUJA - SP - 2014  
 ATOR: GRADUAÇÃO:  VALIDADO DATA DA PESQUISA: 12/15/2014  
 CRATE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO** ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  
 ENDEREÇO: Rua Sivia Dajge  
 COMPL: 180 andar  
 CEP: 13050-000 BARRIO: Jardim Iguape Nº: 57  
 CIDADE: GUARUJA - SP

**DADOS DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS:  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A) m²: 1,00 TESTADA - (AT) m²: 1,00 PROF. TERRENO (PT) m: 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caída para as ruas até 2%  
 CONSISTÊNCIA: BCO

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAIXA**

FAVELA: Não  
 LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FRENTO: Não LARGURA DO CORREDOR: 0  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não AZE: 0 Ag: 0 P1: 0  
 P2: 0 Anq: 0

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. IMEÁMO	IMPLANTADO
R. Sivia Dajge	Prncipa	1,00	0,00	3 m

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: NOVO FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev COEF. PADRÃO: 2,03 CONSERVAÇÃO: B - estado novo e regular  
 COEF. DEP. (R): 0,275 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A PRIVATIVA M²: 180,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 180,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 3 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 17 APTO./ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oport VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.201.000,00

MOBILIÁRIA: Zelar TELEFONE: (13)-33889357

CONTATO: Sílvio

OBSERVAÇÃO:

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

1249  
286  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 4

FATORES NORMA REAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES E VARIÁÇÃO	
LOCALIZAÇÃO PUC:	0,00	PT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.000,00
OBSCURECIMENTO PUC:	0,00	PT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.000,00
PÁRQUEO PUC:	0,00	PT ADICIONAL B3: 0,00	VARIÁÇÃO: 1.000,00
VAGAS	0,00	PT ADICIONAL B4: 0,00	
		PT ADICIONAL B5: 0,00	
		PT ADICIONAL B6: 0,00	



Car. An. 12/14

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJÁ - SP - 2014  
DATA DA PESQUISA: 12/15/2014  
SEIÃO: ONDEA:  
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 4



FOTO Nº

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

125g  
Avaliações e Perícias de Engenharia

287  
9



Gratuito/1984

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA PESSOA**

NÚMERO DA PESSOA: GUARUJÁ - SP - 2014  
 SEIOR: GRADUAÇÃO:  PRESENÇA DATA DA PESSOA: 12/15/2014  
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO: ENDEREÇO DO LOCAL: C.O.C. CHAVE GEOGRÁFICA:

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Sívio Dage  
 COMP.: Nº: 37 ENDEREÇO: Zona m. T. 19999000 NÚMERO: 57  
 CEP: 13.130-370 CIDADE: GUARUJÁ - SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS:

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

**DADOS DO TERREIRO**

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 1.00 TESTADA (T) m: 1.00 PROP. TERR. (PA): 1.00  
 ACESSIBILIDADE: Certa FORMAS: regular ESCRITA: 1160  
 TOPOGRAFIA: dados para a função de 25  
 CONSISTÊNCIA: boa

---

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAIXA**

FABRICA: Não  
 LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FRENTE: Não LARGURA DO CORREDOR: 0  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não ALZ: 0 Ag: 0 P1: 0  
 P2: 0 Aug: 0

---

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. USUÁRIO	PLANTADO
Rua Sívio Dage	Frente	1,20	0,00	3m

---

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Acionamento ESTADO: novo FASE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior 1º elev. COEF. PADRÃO: 2,40% CONSERVAÇÃO: b - estado novo e regular  
 COEF. DEF. (R): 0,275 DADE: 15 anos FRACÃO: 8 X TAXA: 0,08 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 3

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 125,30 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,03 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,08 TOTAL M<sup>2</sup>: 125,30

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 3 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 0 100-SOLOS: 0

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Certa VALOR DO BIÊNIO (R\$): 1.203.000,00  
 MOBILIÁRIA: 426 e Var. m. e b TELEFONE: (13) 34054124  
 CONTATO: Sérgio Alves da Silva  
 OBSERVAÇÃO:



Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/D

32 anos

Data 1983

126  
1

288  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 5

FATORES NORMA ABAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Parc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.542,45
DESEMPENHO Fob:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.542,45
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		
		FT ADICIONAL 07:	0,00		



Associação

Almir Pereira

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESSOA: GUARUJA - SP - 2014

DATA DA PESSOA: 12/15/2014

NÚMERO ELEMENTO: 5

SEHOR: QUADRA:

CHAVE GEORÁFICA:



FOTO Nº

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

287  
9

1298

Avaliações e Perícias de Engenharia



www.pereira.com.br

Condição: Regular

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Jardim Templo

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: RAPE-SP - 2013 - SÃO PAULO - SP

DATA: 12/15/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BEMFEITORIA: 0,2

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 15 Estado de Conservação 3 - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior cl. elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

Eng. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

290  
128  
7

Avaliações e Perícias de Engenharia



www.inec.com.br

Car. Avaliação

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Valor do
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Dom Pedro I 311	7.974,62	7.974,62	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Sivo Dage 57	6.310,78	6.310,78	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Sivo Dage 57	7.031,25	7.031,25	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Sivo Dage 57	6.000,00	6.000,00	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Sivo Dage 57	6.545,45	6.545,45	1.0000

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

129

Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng. Pereira Modotti

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7,974.68	7,974.68
2	6,310.98	6,310.98
3	7,031.25	7,031.25
4	6,000.00	6,000.00
5	6,545.45	6,545.45

922  
9

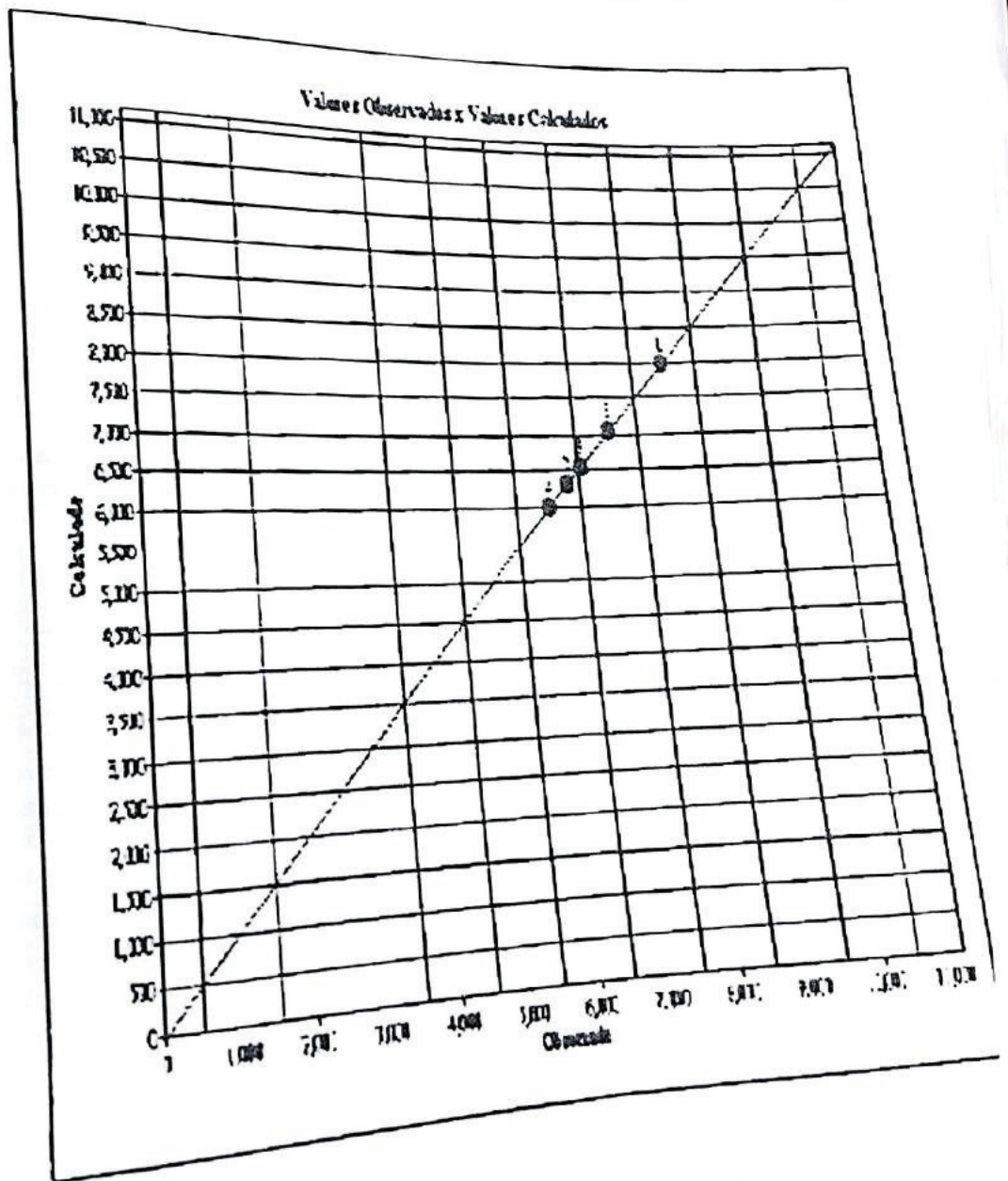
139

Avaliações e Perícias de Engenharia



Gratuito

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.889/D

32 anos  
Desde 1983

32 an  
Desde 19

Avaliações e Perícias de Engenharia

139  
23  
9

ngt  
de  
Por  
La  
er  
ca



DADOS DO AVALIANDO  
Tipo: Adicional  
Cliente: ENG VALMIR MODOTT  
Área Terreno m²: 1100

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: R. JAS LIVIO DAGES 57 no CAR. UNIV. TEBEREA GUARULHA - SP  
Data: 12/11/2014  
Município: Ver. CO  
Distribuição: IMPACTE

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.772,47  
Desvio Padrão: 1.770,31  
- 30%: 4.740,73  
+ 30%: 8.504,21  
Coeficiente de Variação: 11,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.772,47  
Desvio Padrão: 1.770,31  
- 30%: 4.740,73  
+ 30%: 8.504,21  
Coeficiente de Variação: 11,3700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completar quanto a todas as variáveis exigidas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos dados, exceto as obrigatórias	<input type="checkbox"/>	Adaptar de situação pré-existente	<input type="checkbox"/>	
1. Caracter do imóvel avaliando	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>	3
2. Características gerais de dados de empreendimento		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de referência		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator a pr e conj de fatores	0,50 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 1,50	<input type="checkbox"/>	0,40 a 1,20	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.772,47  
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.772,47/0,00

VALOR TOTAL (R\$): 7.450.714

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 6.244,36  
INTERVALO MÁXIMO: 7.300,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.244,36  
INTERVALO MÁXIMO: 7.300,58

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/D

32

32 anos  
Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

137  
2  
Pet



**DADOS DO AVALIANDO**  
 Tipo: Acionamento  
 Cliente: ENG WALMIR MODOTTI  
 Área Terreno nº: 1.20

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**  
 Local: RUA AMALZONAS 115 APTO 42 BRUNDA QUARUA - SP  
 Inscrição nº: 154.43  
 Inscrição especial: \_\_\_\_\_  
 Matrícula: 1.111.000

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários: 3.162,10  
 Desvio Padrão: 542,51  
 - 30%: 2.231,67  
 + 30%: 4.144,53

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários: 3.204,55  
 Desvio Padrão: 516,50  
 - 30%: 2.244,65  
 + 30%: 4.158,64

Coefficiente de Variação: 17,0200

Coefficiente de Variação: 16,1100

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	B	
1. Causa do Insucesso avaliado	Completa quanto a todas variáveis avaliadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa que nos fatores, exceto no Insucesso	<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade máxima de classes de mercado avaliadas	17	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	2
3. Identificação das classes de mercado	Aprovação de itens nº 1 e 2 em 100% das duas avaliações	<input type="checkbox"/>	Aprovação de itens nº 1 e 2 em 100% das duas avaliações	<input checked="" type="checkbox"/>	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o caso de falhas	0,50 e 1,25	<input type="checkbox"/>	1,20 e 2,40	<input type="checkbox"/>	1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.204,65  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.204,65/00

VALOR TOTAL (R\$): 30' 650,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.852,55  
 INTERVALO MÁXIMO: 3.550,75

INTERVALO MÍNIMO: 2.232,65  
 INTERVALO MÁXIMO: 3.562,75

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: ■

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/D

32 a  
Dada

32 anos  
Desde 1983

1332  
Avaliações e Perícias de Engenharia

#### 4.2 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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

$$S = 164,630\text{m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.772,47/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 164,630\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.772,47/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.114.951,74$$

Ou, em números redondos:

**VALOR DO IMÓVEL**

$$VT = \text{R\$ } 1.115.000,00$$

(Um milhão, cento e quinze mil reais).

Dezembro / 2014



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32  
Dad

32 anos  
Desde 1983

96  
9

1349  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Pet

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Silvio Dalga, 57, Jardim Tegereba, Edifício Atlantic Pearl, 6º andar, unidade 61, Guarujá - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, sob nº 81.356, ficha 01, livro nº 02, objeto de avaliação nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - SP, AUTOS Nº 0013622-26.2003.8.26.0008, requerida por JOÃO MARIA DA SILVA ROCHA, em face de CARLOS ALBERTO DE CARVALHO GOMES, AUTOS Nº 0006859-57.2014.8.26.0223, é de:

VALOR DO IMÓVEL  
VT = R\$ 1.115.000,00  
(Um milhão, cento e quinze mil reais).  
Dezembro / 2014

DT  
A

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 64 (sessenta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, incluindo anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo 1 Avisos de Vitorias

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 Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 18 de Dezembro de 2014.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D