

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - COMARCA DE SÃO PAULO
- SP**

AUTOS Nº 0007972-36.2019.8.26.0008 (1402/13)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo CONDOMÍNIO JARDINS DE KYOTO, em face de CARLOS ALBERTO ALVES RODRIGUES, 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 conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 919, Apto. 152, 15º Andar, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 190.431, no Nono CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de julho de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 635.000,00

(Seiscentos e trinta e cinco mil reais)

Data Base: Julho / 2.020



**Vista do Prédio localizado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano
Frender, nº 919, Apto. 152, 15º Andar, Edifício Jardins de Kyoto,
Vila Antonieta, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 190.431, no Nono CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 130, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO JARDINS DE KYOTO**, em face de **CARLOS ALBERTO ALVES RODRIGUES**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº 0007972-36.2019.8.26.0008 (1402/13):

Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 919, Apto. 152, 15º Andar, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 190.431, no Nono CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

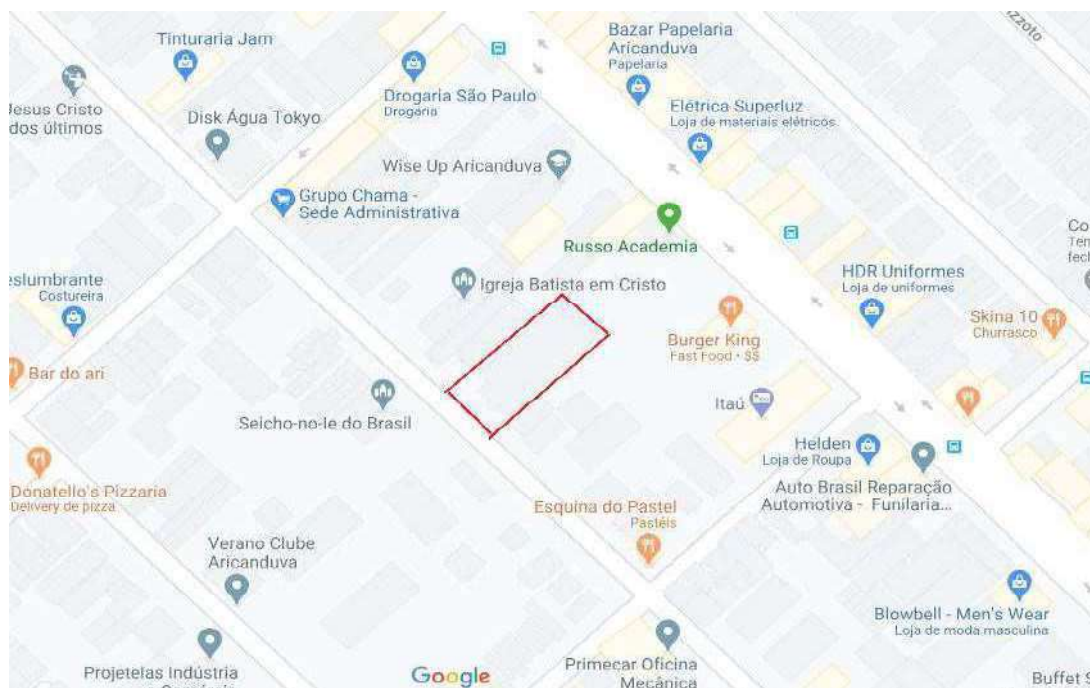
A vistoria foi acompanhada pela Sra. Ana Leticia, Sobrinha do Requerido da presente Ação.

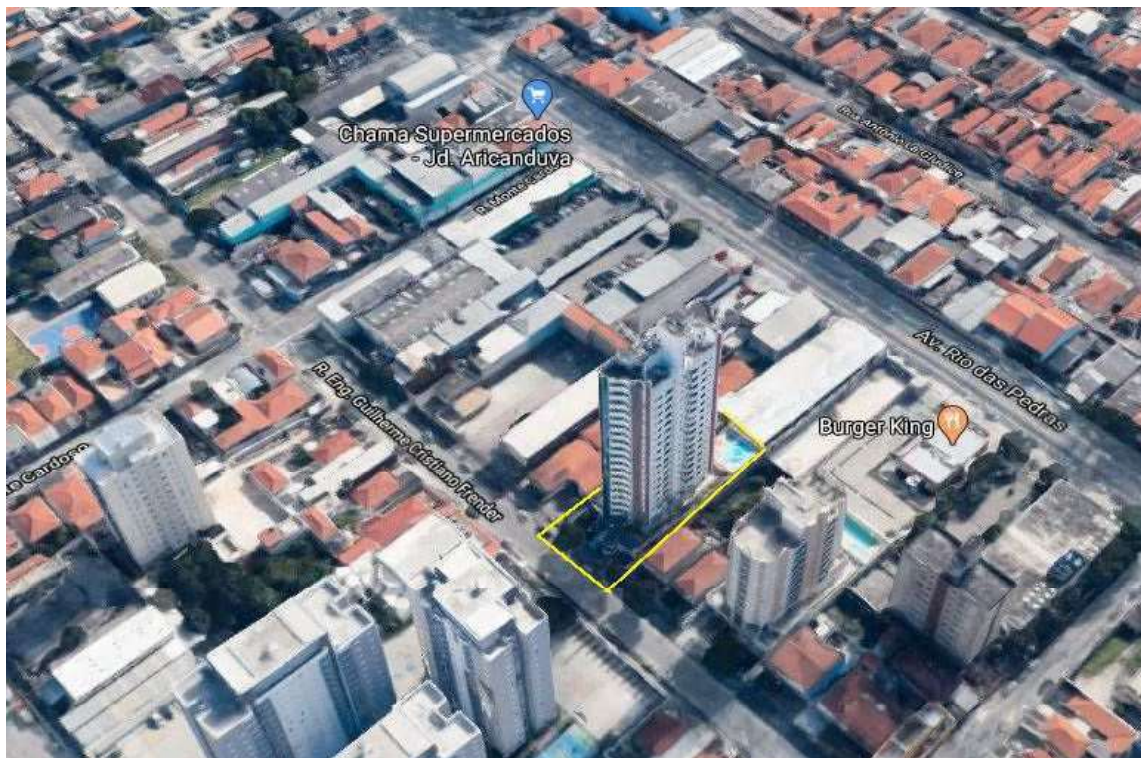
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 919**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Monte Cardoso, Avenida Rio das Pedras e Rua Refinaria Presidente Bernardes**.

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





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:

ZONA: Zona Mista - (ZM)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 116.314.0109-1

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

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 116.314.0109-1	
Local do Imóvel: R ENG GUILHERME CRISTIANO FRENDER, 919 - AP 152 E 2 VGS ED JARDINS DE KIOTO CEP 03477-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ENG GUILHERME CRISTIANO FRENDER, 919 - AP 152 E 2 VGS ED JARDINS DE KIOTO CEP 03477-000			
Contribuinte(s): CNPJ 52.099.389/0001-78 MARCKPLAN CCS EMPREEND IMOBILIARIOS.LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1,000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0284
Área total (m²):	1,000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	210	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	890	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	721,00		
- da construção:	1.918,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	35.530,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	342.363,00		
Base de cálculo do IPTU:	377.893,00		
<p>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 2020.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/10/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão: 22/07/2020 Número do Documento: 2.2020.002105149-6 Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)			

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona Mista, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei 13.885/04 (ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5, ou seja, "ZM".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Nono Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 190.431.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso residencial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento e a vaga de garagem avalianda constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, subsolo, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, 2 (dois) elevadores, salão de festas, quadra poliesportiva, piscina infantil e adulto, playground, jardins, calçadas e acessos de pedestres. Possui, ainda, 2 (dois) subsolos para garagem, cabendo a cada apartamento o uso de 2 (duas) vagas individuais e indeterminadas, e 17 (dezessete) pavimentos superiores com 2 (dois) apartamento por andar.

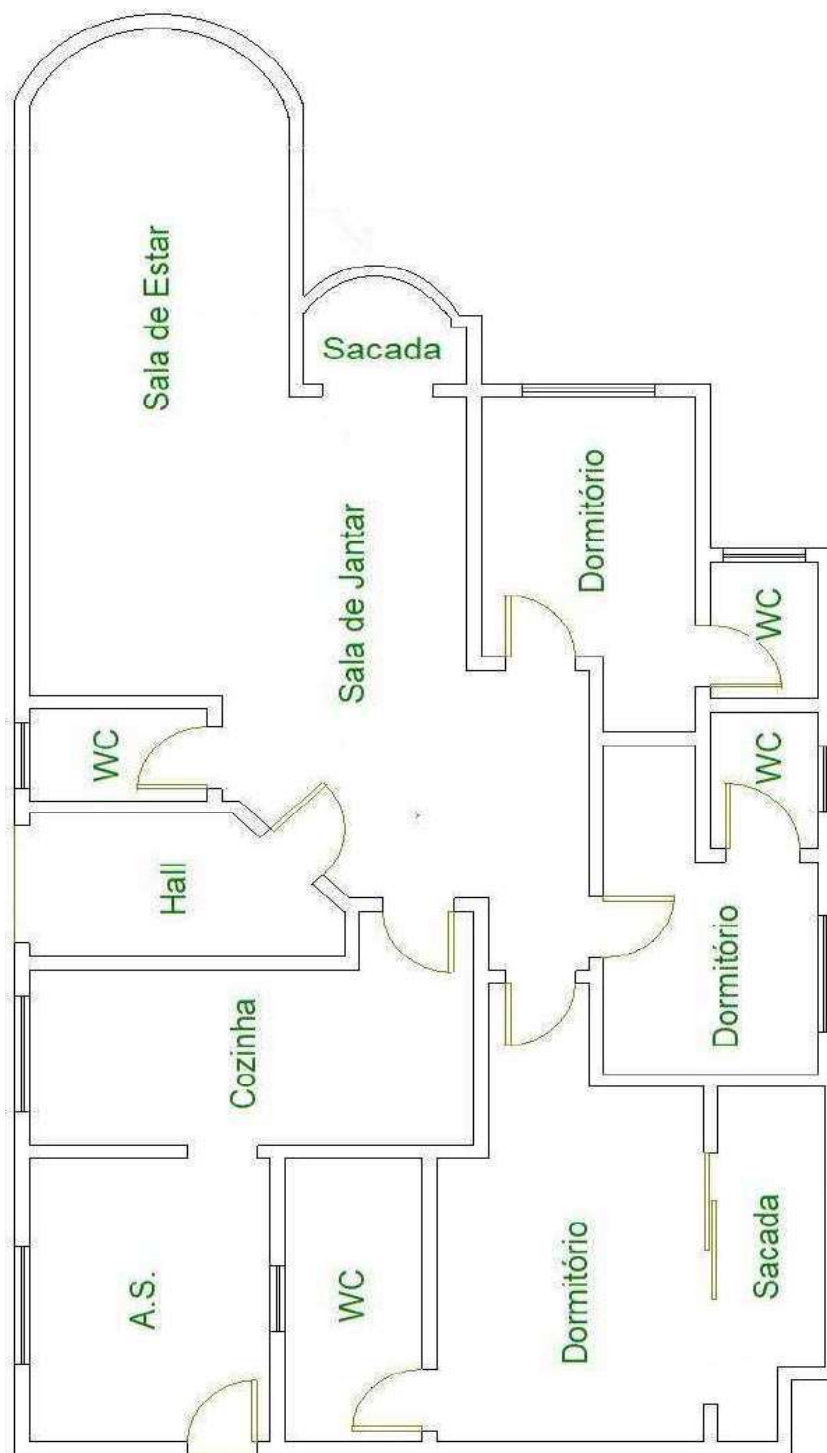
- DA UNIDADE AVALIANDA

O Apartamento, nº 152, objeto da presente avaliação, está localizado no 15º Andar, do Edifício Jardins de Kyoto.

Possui área útil ou privativa de 112,710 m², área comum de 97,122 m², área total de 209,832 m², e fração ideal do terreno de 2,8455%, cabendo a cada apartamento o uso de uma vaga individual e indeterminada.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 17 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Superior", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

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



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.**

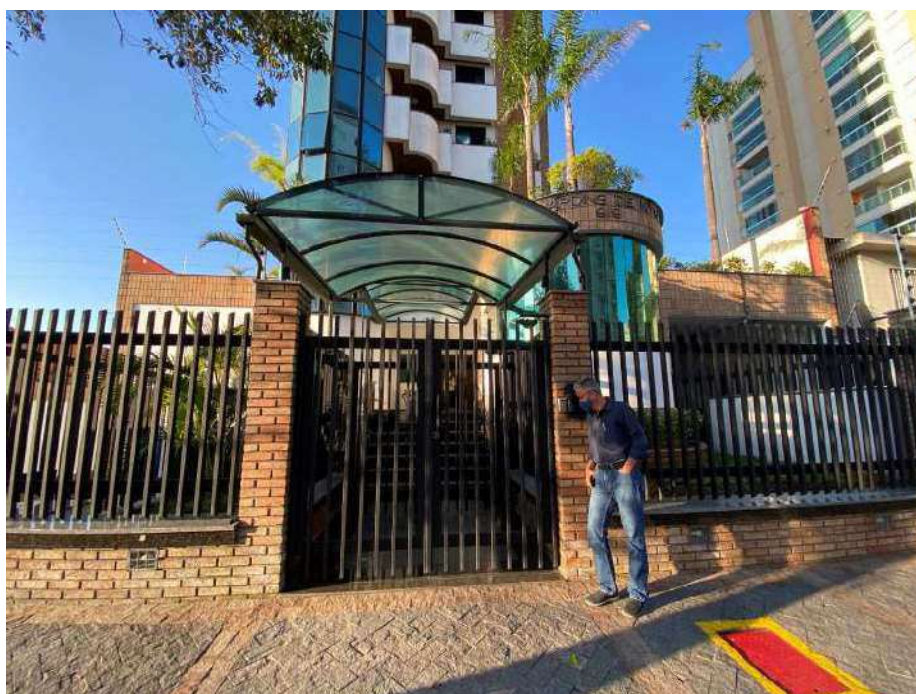
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO JARDIM.

FOTO 07



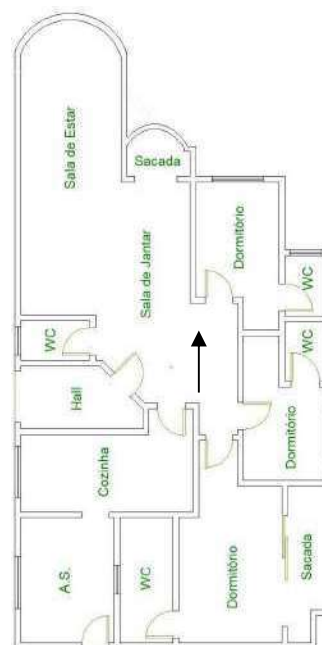
**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.**

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
 PAREDE(S): Textura acrílica.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

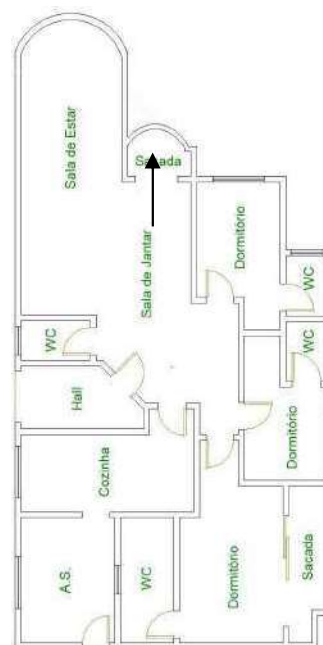


VISTA DA SALA DE JANTAR.

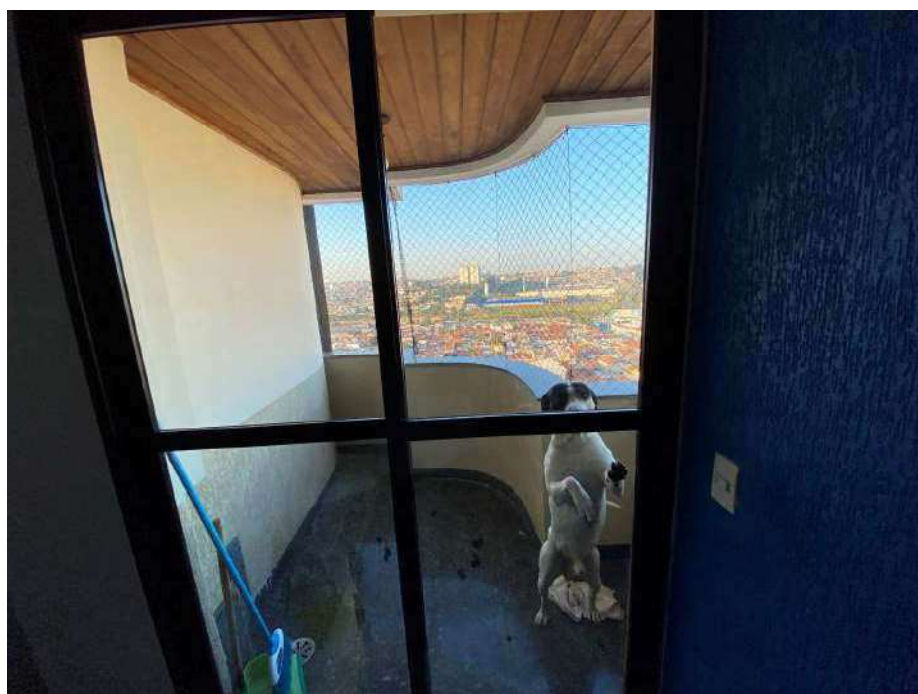
FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
 PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
 TETO: Madeira.
 PORTA(S): Alumínio com vidro.
 Correr (externa à parede).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



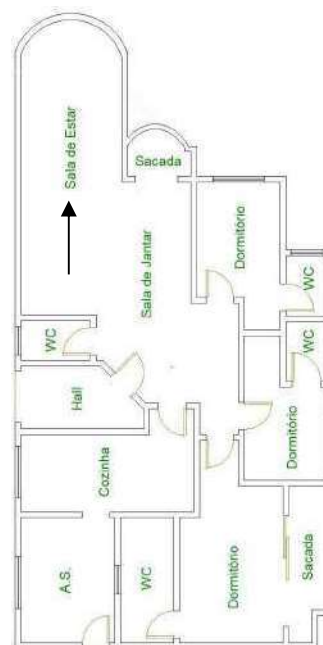
VISTA DA SACADA.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
 PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

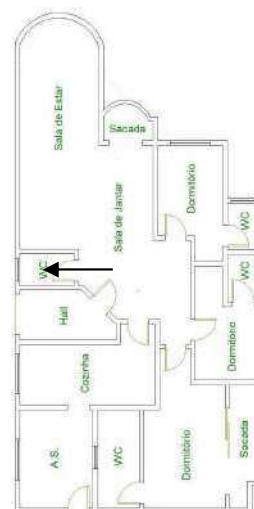
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



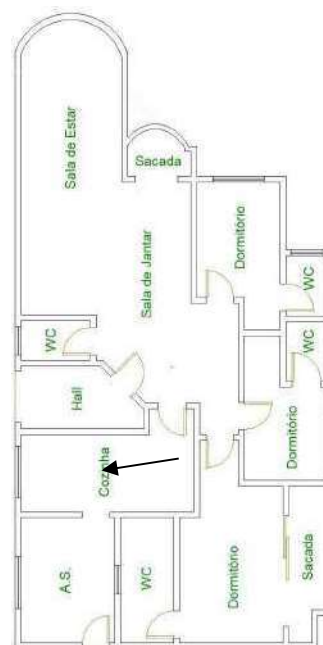
VISTA DO LAVABO.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
 PAREDE(S): Azulejo até o teto.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



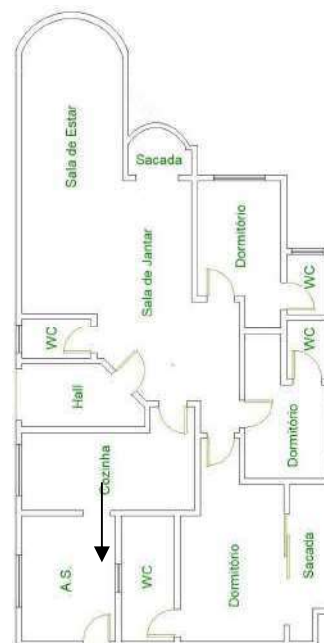
VISTA DA COZINHA.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
 PAREDE(S): Azulejo até o teto.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

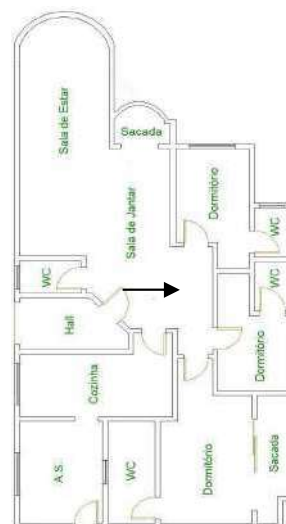
PISO: Granito.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



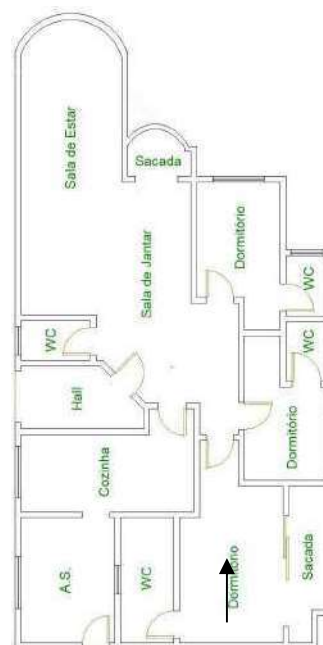
VISTA DO HALL DE ACESSO AOS QUARTOS.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
 PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



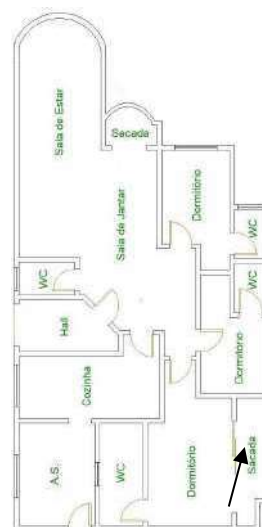
VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
 PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
 TETO: Madeira.
 PORTA(S): Alumínio com vidro.
 Correr (externa à parede).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



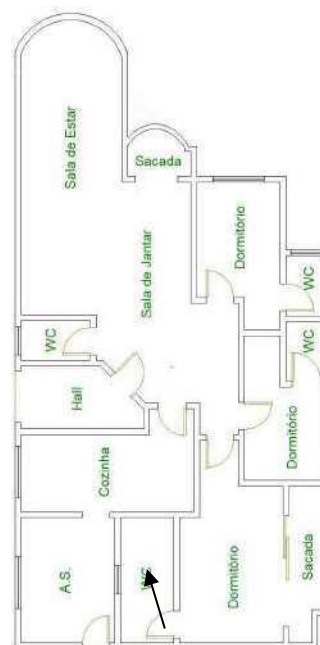
VISTA DA SACADA.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Azulejo até o teto.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



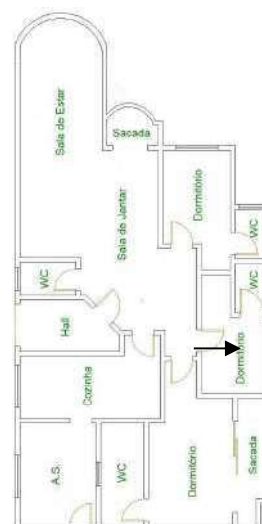
VISTA DO BANHEIRO DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: *Granito.*
- PAREDE(S): *Pintura látex sobre argamassa.*
- TETO: *Gesso.*
- PORTA(S): *Madeira.*
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): *Alumínio com vidro.*
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



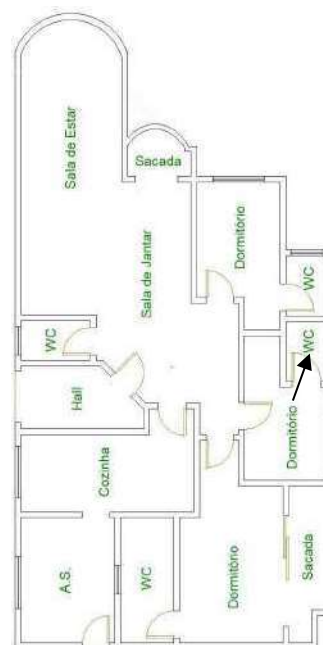
VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Azulejo até o teto.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



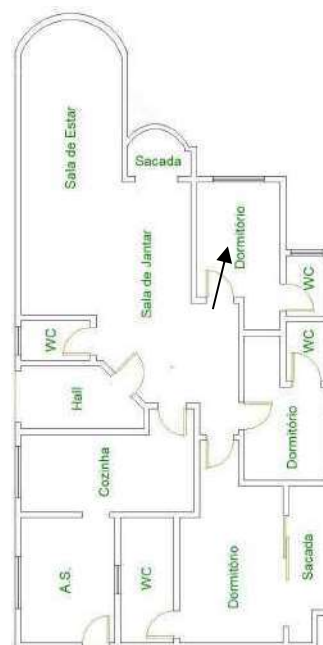
VISTA DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
 PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Alumínio com vidro.
 Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



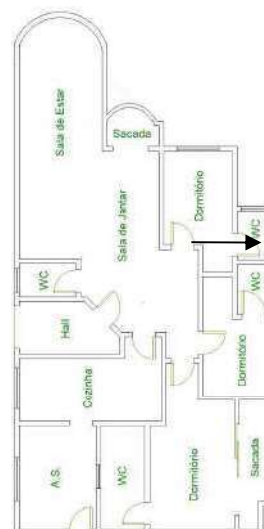
VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: *Granito.*
- PAREDE(S): *Azulejo até o teto.*
- TETO: *Gesso.*
- PORTA(S): *Madeira.*
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): *Alumínio com vidro.*
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

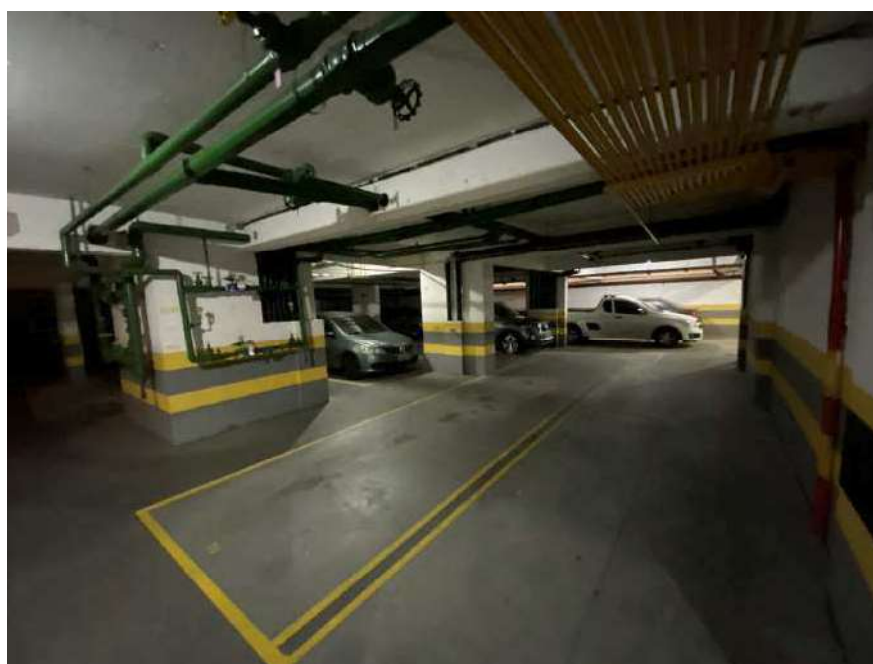
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



VISTA DA ÁREA DE GARAGEM DO EDIFÍCIO.

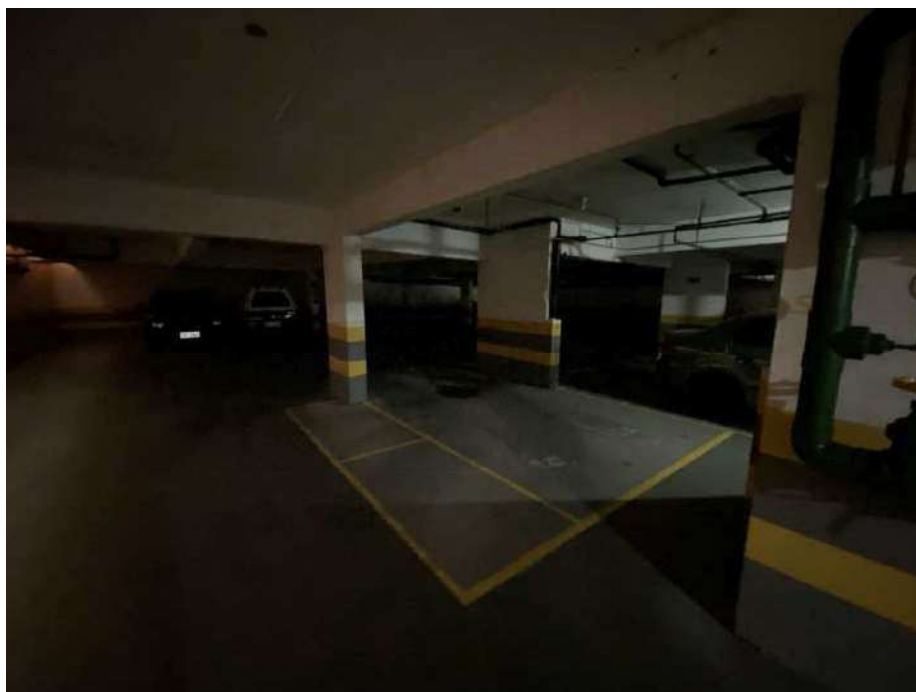
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23



VISTA DAS VAGAS DE GARAGEM DO EDIFÍCIO.

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.

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 São Paulo - IBAPE/SP.

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.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

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

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

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 obsoletismo 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	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação 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 da 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, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, 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.

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:.....	1,00
- Frente para praça:	1,20
- Frente para parques:	1,30
- Frente para edifícios industriais:	0,80
- Frente para vistas desvalorizantes:	0,60

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 5.088,66 /m^2 - Data Base: julho/2020$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.088,66 /m² (cinco mil, oitenta e oito reais e sessenta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020			
SETOR : 116	QUADRA : 314	ÍNDICE DO LOCAL : 565,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender			NÚMERO : 919			
COMP. : Ref.: AP01406	BAIRRO : Vila Antonieta		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA :						
CONSISTÊNCIA :						
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	2,172	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,736	IDADE:	17 anos	FRAÇÃO:	0,00	
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2	
		VAGAS DESCOB.:	0			
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	112,71	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	24,00	
		TOTAL M²:	136,71			
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	3	SUITES:	0	W.C.:	4	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
		SUPERIORES:	0	PISCINA:	0	
		APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0	
		SUB-SOLOS:	0			
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\$):	586.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA:	Sabatini Imóveis					
CONTATO:	Corretor				TELEFONE:	(11)-32579000
OBSERVAÇÃO:						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.679,27	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	518,79	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.227,01	
PADRÃO Fp:	403,30	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,1171	
VAGAS	-374,34	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020		
SETOR : 116	QUADRA : 314	ÍNDICE DO LOCAL : 565,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender			NÚMERO : 919		
COMP. : Ref.: AP1890	BAIRRO : Vila Antonieta		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA :					
CONSISTÊNCIA :					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,736	IDADE: 17 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	112,71	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	24,00 TOTAL M²: 136,71
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUITES:	0	W.C.:	4
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	0
				SALÃO DE FESTAS:	0
				SUB-SOLOS:	0
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\$):	600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Claudino Imóveis				
CONTATO:	Corretor				
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-25330020				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.791,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	531,18	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.938,95
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.0309
VAGAS	-383,28	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020		
SETOR : 116	QUADRA : 314	ÍNDICE DO LOCAL : 565,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender			NÚMERO : 919		
COMP. Ref.: ED055	BAIRRO : Vila Antonieta		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :					
CONSISTÊNCIA :					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	2,172	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,736	IDADE : 17 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. :		2	VAGAS DESCOB. : 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	112,71	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	24,00
TOTAL M² :		136,71			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	4
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :
APTO/ANDAR :		0	SUB-SOLOS : 0		
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\$) :	580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Reação Negócios Imobiliarios				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE :
OBSERVAÇÃO :		(11)-45089240			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.631,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	513,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.173,49
PADRÃO Fp :	399,17	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1171
VAGAS	-370,51	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																			
DADOS DA FICHA 4																																			
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	22/07/2020																														
SETOR:	116	QUADRA:	314	ÍNDICE DO LOCAL:	565,00																														
CHAVE GEOGRÁFICA:																																			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																			
ENDEREÇO:	Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender			NÚMERO:	919																														
COMP.: Ref.:	AP0772	BAIRRO:	Vila Antonieta	CIDADE:	SAO PAULO - SP																														
CEP:	UF:		SP																																
DADOS DA REGIÃO																																			
MELHORAMENTOS :																																			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																																	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO																																	
DADOS DO TERRENO																																			
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00																														
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não																														
TOPOGRAFIA:																																			
CONSISTÊNCIA:																																			
DADOS DO APARTAMENTO																																			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:																																
CARACTERÍSTICAS																																			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406	CONSERVAÇÃO:	c - regular																														
COEF. DEP. (k):	0,838	IDADE:	17 anos	FRAÇÃO:	0,00																														
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0																														
DIMENSÕES																																			
A. PRIVATIVA M²:	112,71	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	24,00																														
TOTAL M²:		136,71																																	
EDIFÍCIO																																			
DORMITÓRIOS:	3	SUITES:	0	W.C.:	4																														
QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0																														
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	APTO/ANDAR:	0																														
SUB-SOLOS:		0																																	
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\$):	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																														
IMOBILIÁRIA:	Sepol Imóveis																																		
CONTATO:	Corretor				TELEFONE:	(11)-47507786																													
OBSERVAÇÃO:																																			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th> <th>FATORES ADICIONAIS</th> <th>VALORES/VARIAÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOCALIZAÇÃO Floc:</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL 01: 0,00</td> </tr> <tr> <td>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL 02: 0,00</td> </tr> <tr> <td>PADRÃO Fp:</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL 03: 0,00</td> </tr> <tr> <td>VAGAS</td> <td>-447,17</td> <td>FT ADICIONAL 04: 0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FT ADICIONAL 05: 0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FT ADICIONAL 06: 0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VALOR UNITÁRIO: 5.589,57</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>HOMOGENEIZAÇÃO: 5.142,40</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VARIAÇÃO: 0,9200</td> </tr> </tbody> </table>						FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VAGAS	-447,17	FT ADICIONAL 04: 0,00			FT ADICIONAL 05: 0,00			FT ADICIONAL 06: 0,00			VALOR UNITÁRIO: 5.589,57			HOMOGENEIZAÇÃO: 5.142,40			VARIAÇÃO: 0,9200
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																																	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00																																	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00																																	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00																																	
VAGAS	-447,17	FT ADICIONAL 04: 0,00																																	
		FT ADICIONAL 05: 0,00																																	
		FT ADICIONAL 06: 0,00																																	
		VALOR UNITÁRIO: 5.589,57																																	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.142,40																																	
		VARIAÇÃO: 0,9200																																	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																			
DADOS DA FICHA 5																																			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020																																
SETOR : 116	QUADRA : 314	ÍNDICE DO LOCAL : 565,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																																
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																			
ENDEREÇO : Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender			NÚMERO : 919																																
COMP. : Ref.: 003	BAIRRO : Vila Antonieta		CIDADE : SAO PAULO - SP																																
CEP :	UF : SP																																		
DADOS DA REGIÃO																																			
MELHORAMENTOS :																																			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																																	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO																																	
DADOS DO TERRENO																																			
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00																														
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não																														
TOPOGRAFIA :																																			
CONSISTÊNCIA :																																			
DADOS DO APARTAMENTO																																			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:																																
CARACTERÍSTICAS																																			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples																															
COEF. DEP. (k):	0,802	IDADE : 17 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0																														
DIMENSÕES																																			
A. PRIVATIVA M²:	112,71	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	24,00 TOTAL M² : 136,71																														
EDIFÍCIO																																			
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	4																														
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0																														
				PISCINA :	0																														
				SALÃO DE FESTAS :	0																														
				APTO/ANDAR :	0																														
				SUB-SOLOS :	0																														
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\$):	650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																														
IMOBILIÁRIA :	Corretor:																																		
CONTATO :	Sr. Nelsom																																		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-996115105																																		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th> <th>FATORES ADICIONAIS</th> <th>VALORES/VARIAÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td> </tr> <tr> <td>OBSOLESCÊNCIA Fobs :</td> <td>186,39</td> <td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td> </tr> <tr> <td>PADRÃO Fp :</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td> </tr> <tr> <td>VAGAS</td> <td>-415,22</td> <td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VALOR UNITÁRIO : 5.190,31</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>HOMOGENEIZAÇÃO : 4.961,47</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VARIAÇÃO : 0,9559</td> </tr> </tbody> </table>						FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	OBSOLESCÊNCIA Fobs :	186,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VAGAS	-415,22	FT ADICIONAL 04 : 0,00			FT ADICIONAL 05 : 0,00			FT ADICIONAL 06 : 0,00			VALOR UNITÁRIO : 5.190,31			HOMOGENEIZAÇÃO : 4.961,47			VARIAÇÃO : 0,9559
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																																	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00																																	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	186,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00																																	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00																																	
VAGAS	-415,22	FT ADICIONAL 04 : 0,00																																	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00																																	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00																																	
		VALOR UNITÁRIO : 5.190,31																																	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.961,47																																	
		VARIAÇÃO : 0,9559																																	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Antonieta - Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender. DATA: 22/07/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 116

Quadra: 314

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	565,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

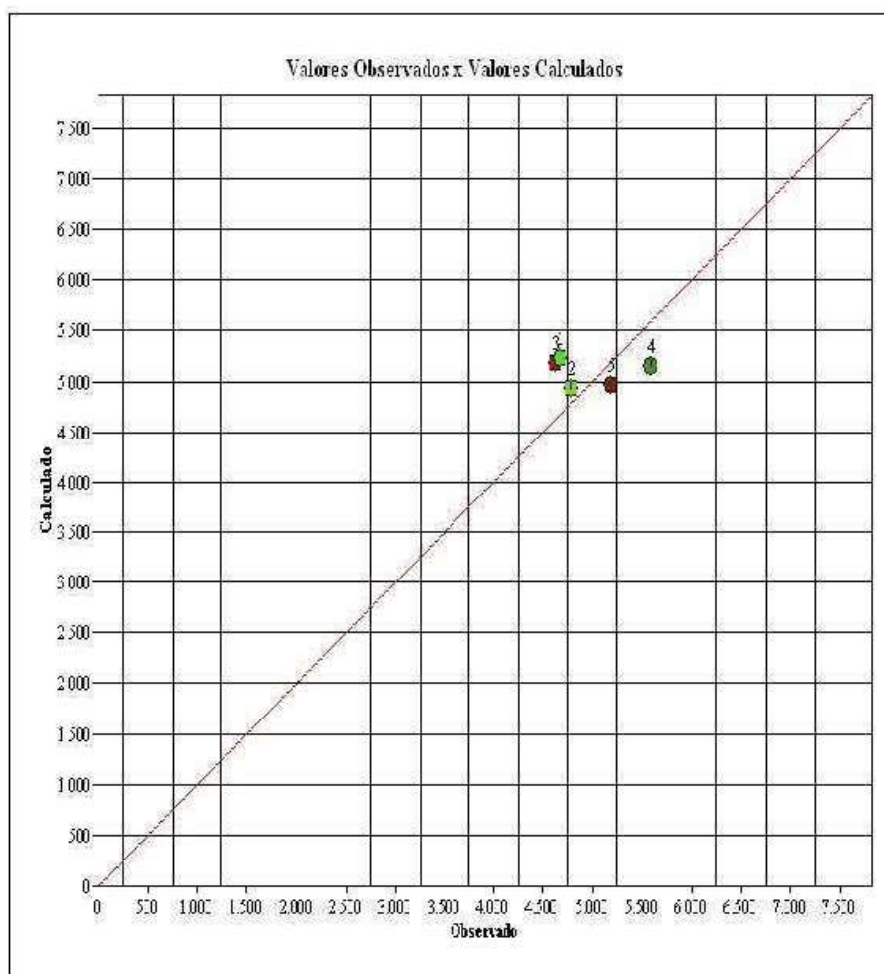
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919	4.679,27	5.227,01	1,1171
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919	4.791,06	4.938,95	1,0309
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919	4.631,35	5.173,49	1,1171
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919	5.589,57	5.142,40	0,9200
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919	5.190,31	4.961,47	0,9559

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.679,27	5.227,01
2	4.791,06	4.938,95
3	4.631,35	5.173,49
4	5.589,57	5.142,40
5	5.190,31	4.961,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender 919 Vila Antonieta SAO Data : 22/07/2020
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 112,71 Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.976,31
 Desvio Padrão : 407,26
 - 30% : 3.483,42
 + 30% : 6.469,20

Coefficiente de Variação : 8,1800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.088,66
 Desvio Padrão : 130,20
 - 30% : 3.562,07
 + 30% : 6.615,26

Coefficiente de Variação : 2,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.088,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.999,40

INTERVALO MÁXIMO : 5.177,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.999,39

INTERVALO MÁXIMO : 5.177,93

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

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

$$QMF = R\$ 5.088,66 /m^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$S = 112,71 m^2 \text{ (área do Apartamento);}$$

$$Svaga = 24,00 m^2$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (112,71 m^2 + 0,5 \times 24,00) \times R\$ 5.088,66 /m^2$$

$$VI = R\$ 634.606,78$$

Ou, em números redondos:

R\$ 635.000,00

(Seiscentos e trinta e cinco mil reais)

Data Base: julho/2.020

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO JARDINS DE KYOTO**, em face de **CARLOS ALBERTO ALVES RODRIGUES**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº 0007972-36.2019.8.26.0008 (1402/13), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 919, Apto. 152, 15º Andar, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 190.431, no Nono CRI de São Paulo.

R\$ 635.000,00**(Seiscentos e trinta e cinco mil reais)****Data Base: julho / 2.020**

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 57 (cinquenta e sete) folhas impressas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de julho de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

35 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 25 de junho de 2020

Prezado

Dr. Edgard Escanferla
Tel / Fax: (11) 2942-8081
E-mail: escritorio@escanferla.adv.br

Ref.: Vistoria
Processo nº: 0007972-36.2019.8.26.0008
Vara: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé
Ação: Cumprimento de Sentença
Requerente: Condomínio Jardins de Kyoto
Requerido: Carlos Alberto Alves Rodrigues

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada no dia 16 de julho de 2020, às 16h30min, no imóvel, localizado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919, Apto. 152, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta São Paulo - SP, a vistoria determinada nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

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

CS Digitalizado com CamScanner

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 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

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

2

CS Digitalizado com CamScanner

Walmir Modotti

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado em: quinta-feira, 25 de junho de 2020 15:46
Para: 'dr.carlos.rodrigues@hotmail.com'
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR CONFIRMAR RECEBIMENTO

São Paulo, 25 de junho de 2020

Prezado

Dr. Carlos Alberto Alves Rodrigues

Tel / Fax: (11) 2727-4040

E-mail: dr.carlos.rodrigues@hotmail.com

Ref. : Vistoria

Processo nº: 0007972-36.2019.8.26.0008

Vara: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Jardins de Kyoto

Requerido: Carlos Alberto Alves Rodrigues

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada no dia 16 de julho de 2020, às 16h30min. no imóvel, localizado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919, Apto. 152, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta São Paulo - SP, a vistoria determinada nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

35 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,
WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

CS Digitalizado com CamScanner

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 25 de junho de 2020

Prezado

Dr. Carlos Alberto Alves Rodrigues
Tel / Fax: (11) 2727-4040
E-mail: dr.carlos.rodrigues@hotmail.com

Ref.: Vistoria

Processo nº: 0007972-36.2019.8.26.0008
Vara: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé
Ação: Cumprimento de Sentença
Requerente: Condomínio Jardins de Kyoto
Requerido: Carlos Alberto Alves Rodrigues

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada no dia 16 de julho de 2020, às 16h30min, no imóvel, localizado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919, Apto. 152, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta São Paulo - SP, a vistoria determinada nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

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

CS Digitalizado com CamScanner

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA
128.880/D

Walmir Modotti

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado em: quinta-feira, 25 de junho de 2020 15:45
Para: 'escritorio@escanferla.adv.br'
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR CONFIRMAR RECEBIMENTO

São Paulo, 25 de junho de 2020

Prezado

Dr. Edgard Escanferla

Tel / Fax: (11) 2942-8081

E-mail: escritorio@escanferla.adv.br

Ref.: Vistoria

Processo nº: 0007972-36.2019.8.26.0008

Vara: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Jardins de Kyoto

Requerido: Carlos Alberto Alves Rodrigues

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada no dia 16 de julho de 2020, às 16h30min, no imóvel, localizado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, 919, Apto. 152, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta São Paulo - SP, a vistoria determinada nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

1

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

35 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,
WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

CS Digitalizado com CamScanner

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 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE TATUAPÉ - COMARCA DE SÃO PAULO
- SP

AUTOS Nº 0007972-36.2019.8.26.0008 (1402/13)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, requerida pelo CONDOMÍNIO JARDINS DE KYOTO, em
face de CARLOS ALBERTO ALVES RODRIGUES, em face de ODECIR
LUCK, em atenção à R. determinação de fl. 380, vem, respeitosamente, à
Vossa presença para apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de Outubro de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou o Laudo às fls. 187/253, pelo qual calculou o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 919, Apto. 152, 15º Andar, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 190.431, no Nono CRI de São Paulo, em:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 635.000,00

(Seiscentos e trinta e cinco mil reais)

Data Base: Julho / 2.020

O Patrono do Requerido apresentou contestação, fls. 268/343.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 380, determinando esclarecimento do signatário, o que será feito a seguir:

II - ESCLARECIMENTO

DA CONTESTAÇÃO DO REQUERIDO (FLS. 268/343)

Em suma, alega o Patrono do Requerido que o laudo pericial de avaliação do bem penhorado não alcançou seu mister. Em vários aspectos relevantes não caracterizou corretamente o bem avaliando.

Logo, no início da constituição do laudo de avaliação, especialmente no item 2.1.3, Melhoramentos Públicos, o nobre perito deixou de considerar fatores relevantíssimos que alteram o valor da avaliação do imóvel ao não observar que:

a) Está a 600 metros do maior conglomerado comercial da América Latina (Shopping Aricanduva), que conta com inúmeras lojas de departamentos; revendedoras de veículos; Detran; salas de cinemas; materiais de construção; academias; e demais relacionadas; doc.(1).

b) Deixou de mencionar que está a 550 metros do hipermercado Assaí Atacadista;

c) Deixou de observar que o imóvel está rodeado de agências bancárias; Bradesco; banco do brasil; caixa econômica federal; Santander; Itaú. Doc. (2)

d) Deixou de mencionar que existe feira livre às sextas-feiras, 100 metros; doc. (3)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- e) Deixou de mencionar que existe internet gratuita a 100 metros; Doc. (4)
- f) Deixou de mencionar que existem vários mercados ao redor, 60 metros; doc. (5)
- g) Deixou de mencionar que está a 735 metros do Carrefour Aricanduva;
- h) Não observou que existem várias escolas infantis; doc. (6)
- i) Não observou postos de saúde e, nem tampouco hospital; doc. (7)
- j) Igrejas;
- k) Postos de combustíveis; doc. (8)
- l) Atacadistas de materiais elétricos etc. doc. (9)

No Edifício contém unidades com três e duas vagas de garagens, sendo que a unidade avalianda conta com 2 (duas) vagas individuais, independentes e grandes, conforme constam das fotos acostadas. Às fls. 198, item "DA UNIDADE AVALIANDA", o perito considerou apenas uma vaga individual e indeterminada. O que não reflete a unidade em questão.

Evidentemente, tais circunstâncias básicas não consideradas para apuração do valor de avaliação, depreciam o valor de avaliação.

- COMENTÁRIOS DO PERITO:**- Dos melhoramentos públicos:**

Conforme descrito às fls. 187/253, do Laudo de Avaliação, a região onde se localiza o imóvel avaliando é composta pelos seguintes melhoramentos públicos: Pavimentação Asfáltica, Guias, Sarjetas, Água, Energia Elétrica, Telefone, Correio, Coleta de Lixo, Transporte Coletivo Próximo e Escola.

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Todos as características da região foram consideradas na presente avaliação. Ainda, é possível observar na Pesquisa de Mercado presente no item "IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS", que todos os elementos coletados e empregados nos cálculos avaliatórios estão localizados no mesmo condomínio onde se encontra o imóvel avaliando, e que por essa razão também possuem acesso aos melhoramentos e serviços públicos localizados na região. Os elementos empregados nos cálculos avaliatórios estão listados a seguir:

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender,919	4.679,27	5.227,01	1,1171
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender,919	4.791,06	4.938,95	1,0309
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender,919	4.631,35	5.173,49	1,1171
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender,919	5.589,57	5.142,40	0,9200
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender,919	5.190,31	4.961,47	0,9559

- Dos melhoramentos públicos:

Conforme demonstrado no registro fotográfico do Laudo de fls. 187/253, no dia 16 de Julho de 2020, o Perito diligenciou ao imóvel avaliando, e no momento da vistoria constatou todo das características construtivas, bem como o estado de conservação do imóvel.

Assim, todas as informações foram considerados nos cálculos avaliatórios, conforme demonstrado a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : SP - Vila Antonieta - Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender	DATA : 22/07/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9	PARCELA DE BENFEITORIO:8
OBSERVAÇÃO :	
Setor:116	
Quadra: 314	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	565,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

- Da vaga de Garagem:

Conforme matrícula de fls. 164/167, o imóvel avaliando possui direito a utilização de 2 (duas) vagas de garagem indeterminadas, localizadas no subsolo do Condomínio, conforme demonstrado a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
matricula	ficha
190.431	01
São Paulo, 14 de janeiro de 2005	
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 152, localizado no 15º andar do "EDIFÍCIO JARDINS DE KYOTO", situado à Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 919, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo a área privativa de 112,710m2, área comum de 97,122m2, área total de 209,832m2, a fração ideal no terreno de 2,8455% e o direito ao uso de 02 (duas) vagas na garagem localizada nos subsolos do edifício.</p>	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

No momento da vistoria o Perito constatou que as vagas de garagem localizadas no subsolo do condomínio possuem área útil de 12,00 m², e por essa razão foi considerada nos cálculos avaliatórios a área total de 24,00 m² como sendo a área das 2 (duas) vagas de garagem.

III - CONCLUSÃO

O signatário ratifica a avaliação para o imóvel, localizado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 919, Apto. 152, 15º Andar, Edifício Jardins de Kyoto, Vila Antonieta, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 190.431, no Nono CRI de São Paulo, de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 635.000,00

(Seiscentos e trinta e cinco mil reais)

Data Base: Julho / 2.020

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimento de 9 (nove) folhas,
assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (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, 19 de Outubro de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA: 128.880/D