

Walmir Pereira Modotti

32 anos 705
Desde 1983

3º OFÍCIO CIVIL REGIONAL
SANTO AMARO
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0042731-06.2003.8.26.0002 (2373/2003)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CARMEN LÚCIA HELDT D' ALMEIDA E OUTROS, em face de LUIZA LOPES FEIJÓ E OUTRO, 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 o imóvel compreendido pelo apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Edifício Dona Adélia, situado na Rua Manuel da Nóbrega, nº 577, esquina com a Rua Otávio Nébias, Vila Mariana, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de outubro de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

706

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

(Transcrição nº 83.188, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

Apartamento nº 92 - Edifício Dona Adélia

Rua Manuel da Nóbrega, nº 577, Vila Mariana, São Paulo.

R\$ 590.000,00

(quinhentos e noventa mil reais)

OUTUBRO / 2015

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO DONA ADÉLIA.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

707

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CARMEN LÚCIA HELDT D' ALMEIDA E OUTROS, em face de LUIZA LOPES FEIJÓ E OUTRO:

Apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Edifício Dona Adélia, situado na Rua Manoel da Nobrega nº 577, esquina da Rua Otávio Nébias, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital, com área útil de 77, 400 m², área comum de 24,167 m², perfazendo a área total de 101,567 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,188% ou 11,060 m² no terreno, conforme transcrição do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nº 83.188.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi informado pelo Sra. Sueli, Porteira, que não havia ninguém no mesmo para franqueá-lo para as vistorias.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma, considerando-se outros apartamentos do Edifício Dona Adélia, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

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

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

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 92, objeto da presente ação, está localizado no 9º andar do Edifício Dona Adélia, situado na Rua Manuel da Nóbrega, nº 577, esquina com Rua Otávio Nébias, Vila Mariana, São Paulo.

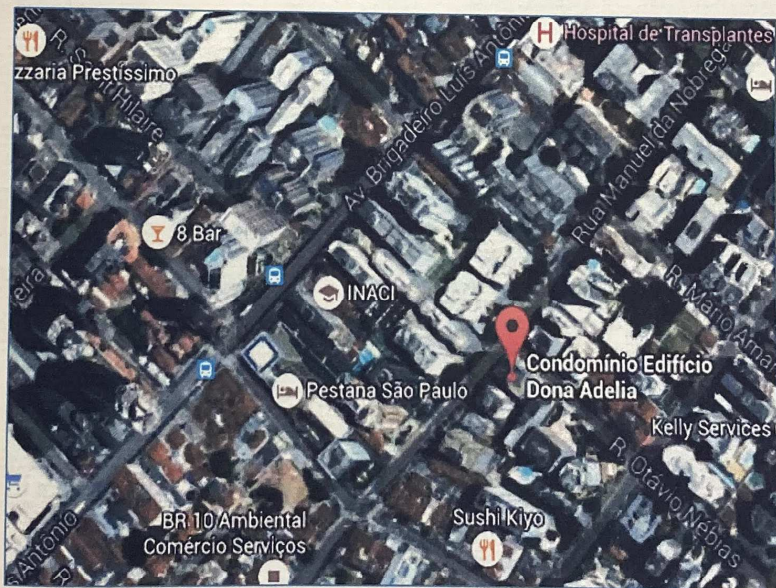
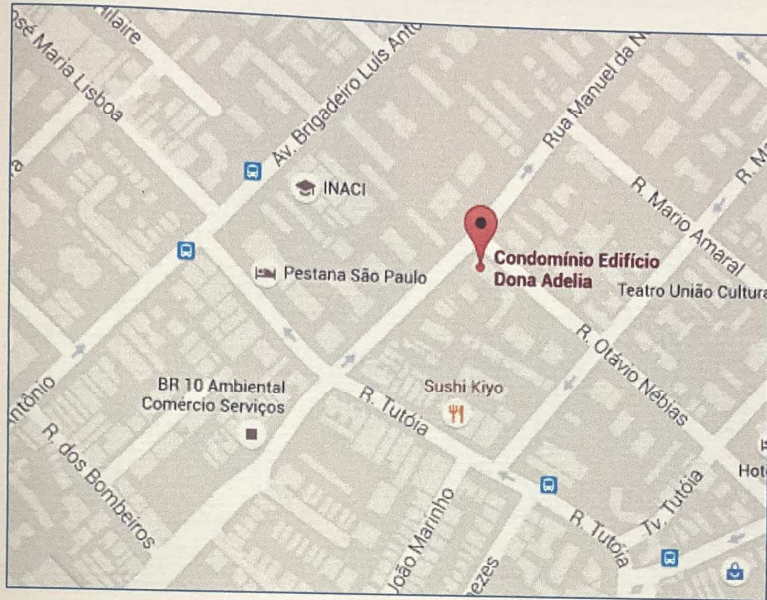
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

Almir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



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

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

710

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



TRECHOS DA RUA MANUEL DA NÓBREGA,
ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

70

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



TRECHOS DA RUA OTÁVIO NÉBIAS,
ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

712

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo -
SP, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Manuel da Nóbrega, nº 577, apto nº 92:

ZONA:	ZM-3b/04
SETOR:	036
QUADRA:	015
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	036.015.0238-0
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 2.218,00 / 2010

Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a
seguir:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do imóvel: 036.015.0238-0

Local do imóvel:
R MANUEL DA NOBREGA, 577 - AP 92
ED DONA ADELIA CEP 04001-083
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MANUEL DA NOBREGA, 577 - AP 92
ED DONA ADELIA CEP 04001-083

Contribuinte(s):
CPF 001.557.642-68 POJUCAN MOURA TAPAJOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	506	Testada (m):	16,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0219
Área total (m²):	506		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	102	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	408	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.112,00
- da construção:	1.730,00

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

- da área incorporada:	117.829,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	95.289,00
Base de cálculo do IPTU:	213.118,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/01/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 23/10/2015
Número do Documento: 2.2015.001249092-7
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

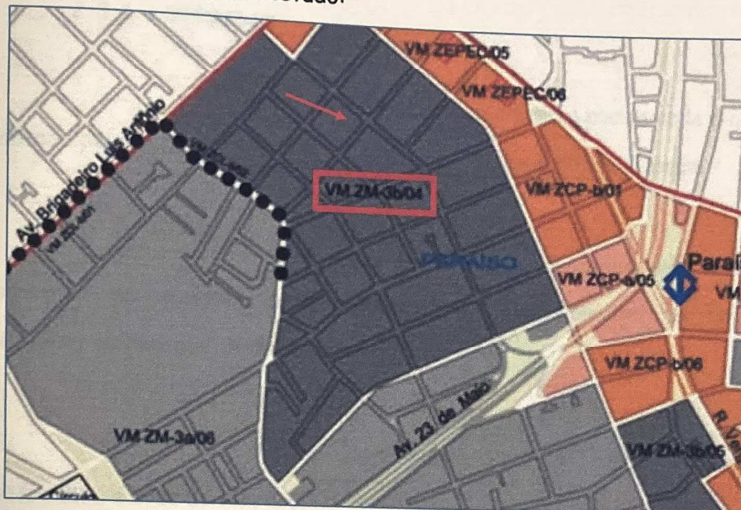
Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a nova Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do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

O local em causa integra a "ZM-3b/04", Zona Mista de densidades demográfica e construtiva altas, que permite um adensamento maior e autoriza imóveis de área construída até 2,5 vezes maior que a área do terreno.

ZONA DE USO	LIMITES DE DENSIDADE DE CONSTRUÇÃO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				MÁXIMO ÁREA DE CONSTRUÇÃO		
	Índice	Coeficiente	Coeficiente	Área de construção mínima	Área de construção máxima	Área de construção máxima	Área de construção máxima	Área de construção máxima	Área de construção máxima	
ZM-3b/04	0,25	1,00	2,00	0,50 m ²	0,75	120 m ²	3,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m
ZM-3b/04	0,25	1,00	2,00	0,50 m ²	0,75	120 m ²	3,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m
ZM-3b/04	0,25	1,00	2,00	0,50 m ²	0,75	120 m ²	3,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais, predominantemente residenciais e densidade demográfica alta.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Vinte e Três de Maio, Avenida Paulista e logradouros circunvizinhos.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

716

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 92, a fração ideal de 2,188% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Dona Adélia, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Dona Adélia é constituído por bloco único com 36 apartamentos residenciais, com entrada social por ambas as ruas e de garagem com acesso pela Rua Manuel da Nóbrega.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Dona Adélia, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 92), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

717

Avaliações e Perícias de Engenharia

circulação de pedestres, salão de festas e *hall* social, que atende a 9 andares superiores, com 4 apartamentos tipo por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamentos, localizadas em dois subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 92)

O apartamento nº 92 está localizado no 9º andar do Edifício Dona Adélia, situado na Rua Manuel da Nóbrega, nº 577, esquina com Rua Otávio Nébias, Vila Mariana, São Paulo.

Contém área privativa de 77,40 m², área comum de 24,16 m², área bruta de 101,56 m², e uma fração ideal de 2,188% no terreno.

Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço, lavabo e dependência de empregada, com idade física de 40 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006".

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

1.3.3 - Apartamento padrão médio:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica,

Avaliações e Perícias de Engenharia

principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadra de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. PAREDES: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. ESQUADRIAS: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS, DO APARTAMENTO VISTORIADO E O CROQUI DO
APARTAMENTO TIPO, SEMELHANTE AO AVALIANDO:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

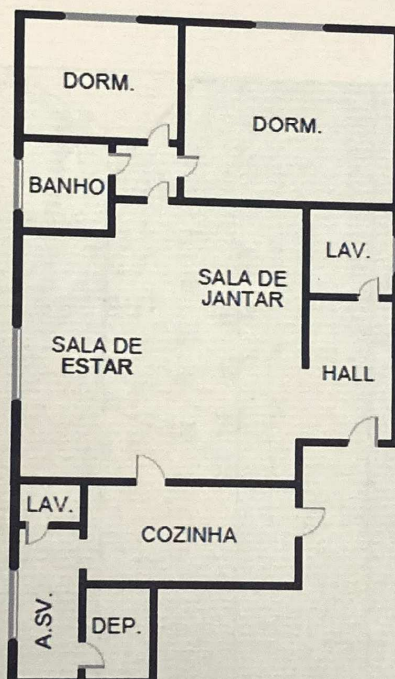
32 anos
Desde 1983

719

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

RUA MANUEL DA NÓBREGA, Nº 577
EDIFÍCIO DONA ADÉLIA
APTO. TIPO



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

720

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA
RUA MANUEL DA NÓBREGA, Nº 577.



FACHADA.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

721

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 07/08

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA



ENTRADA SOCIAL,
PELA RUA MANUEL DA NÓBREGA E RUA OTÁVIO NÉBIAS.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

722

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 09/10

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA



ENTRADAS DA GARAGEM.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

723

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 11/12

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA



VAGAS DE GARAGEM, NO 1º SUBSOLO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

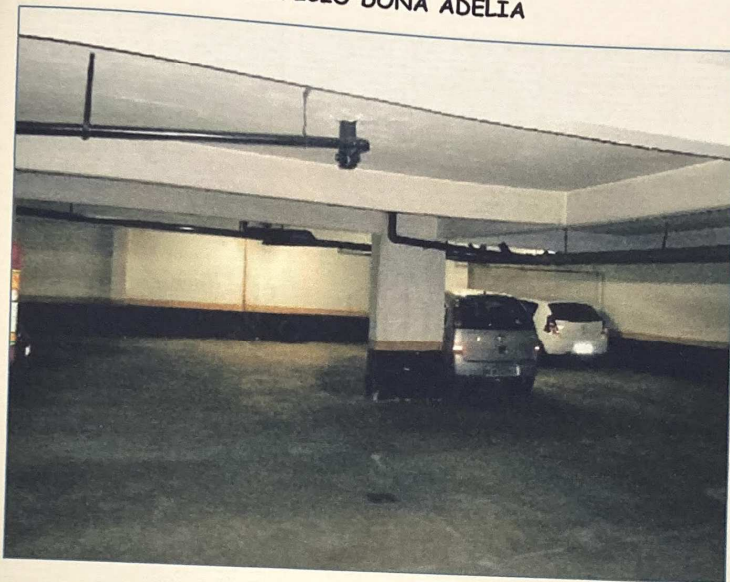
32 anos
Desde 1983

724

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 13/14

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA



VAGAS DE GARAGEM, NO 2º SUBSOLO.

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

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'W' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

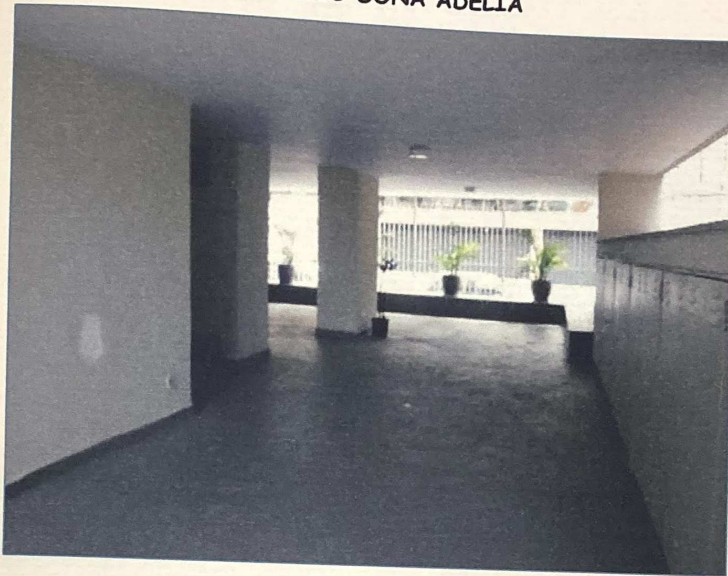
32 anos
Desde 1983

725

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 15/16

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO.

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

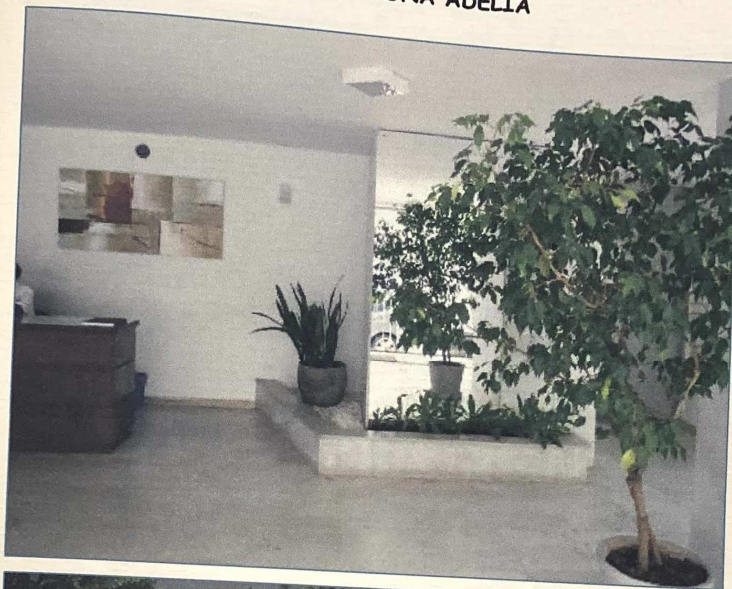
32 anos
Desde 1983

286

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 17/18

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA



ENTRADA E HALL SOCIAL.

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

727

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 19/20

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA



ÁREA DE CIRCULAÇÃO E SALÃO DE FESTAS.

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

Valmir Pereira Modotti

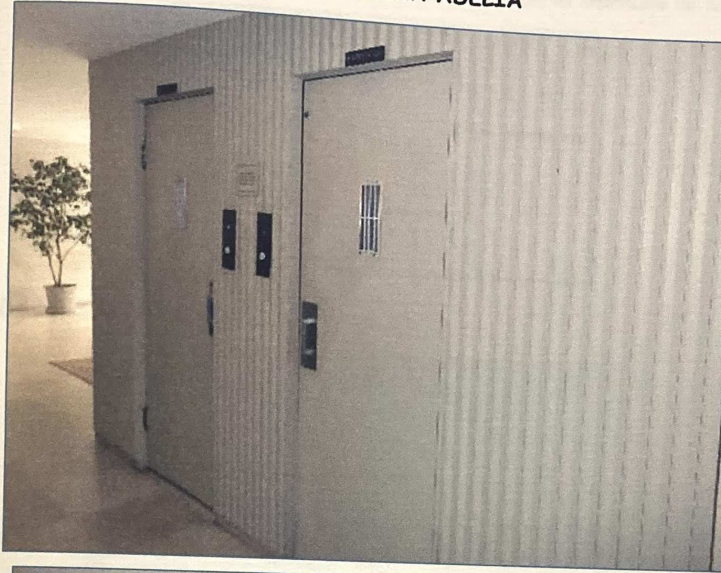
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos 778
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 21/22

EDIFÍCIO DONA ADÉLIA



HALL DOS ELEVADORES E DOS APARTAMENTOS.

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

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

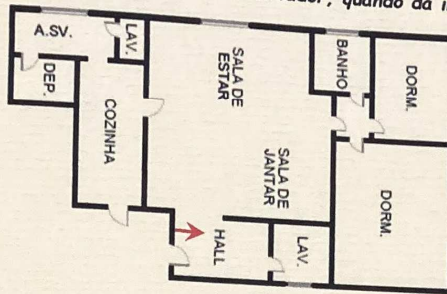
32 anos
Desde 1983

779

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

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



UNIDADE SEMELHANTE



HALL DE ENTRADA.

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

Valmir Pereira Modotti

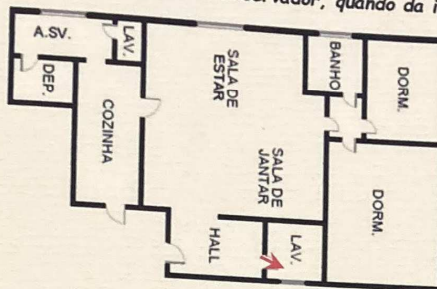
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos 730
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

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



UNIDADE SEMELHANTE



LAVABO.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

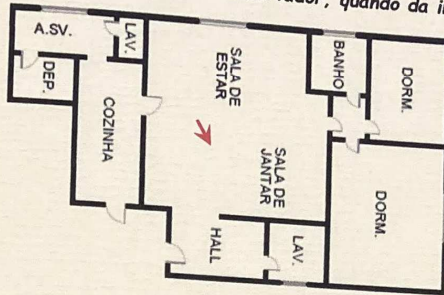
32 anos
Desde 1983

731

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

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



UNIDADE SEMELHANTE



SALA DE JANTAR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

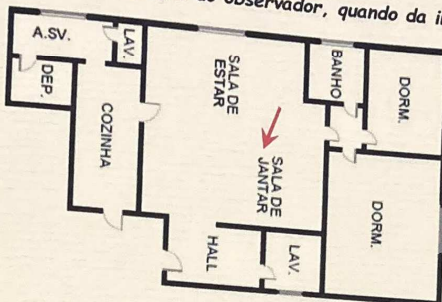
32 anos
Desde 1983

732

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26

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



UNIDADE SEMELHANTE



OUTRA VISTA DA SALA DE JANTAR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

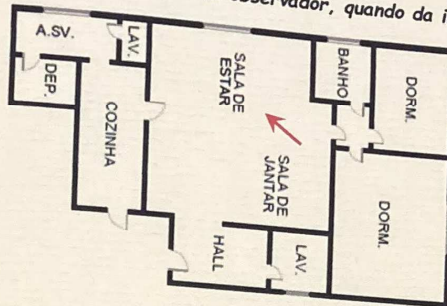
32 anos
Desde 1983

733

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27

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



UNIDADE SEMELHANTE



SALA DE ESTAR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

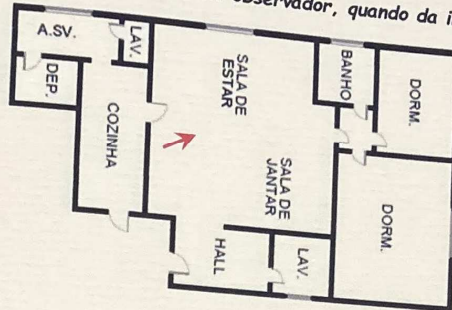
32 anos
Desde 1983

734

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28

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



UNIDADE SEMELHANTE



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

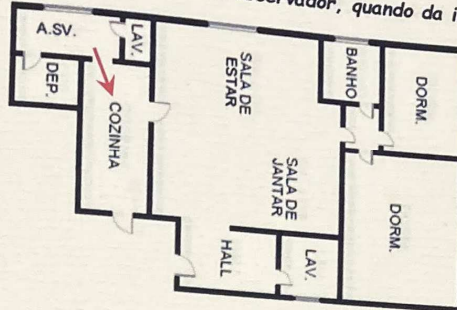
32 anos
Desde 1983

715

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29

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



UNIDADE SEMELHANTE



COZINHA.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

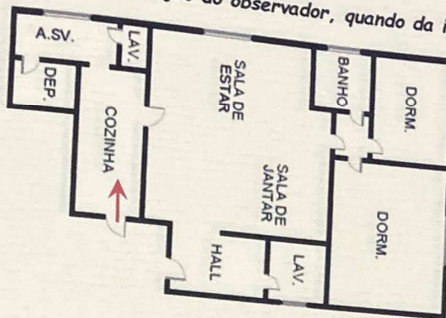
32 anos
Desde 1983

736

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30

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



UNIDADE SEMELHANTE

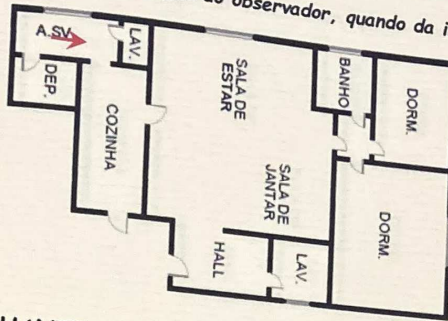


OUTRA VISTA DA COZINHA.

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

FOTO 31

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



UNIDADE SEMELHANTE



ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

738

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 32

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



UNIDADE SEMELHANTE



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

739

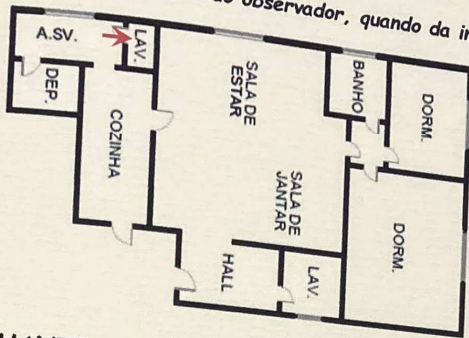
rel

4

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 33

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



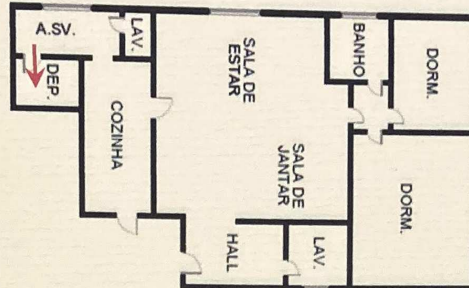
UNIDADE SEMELHANTE



LAVABO.

FOTO 34

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



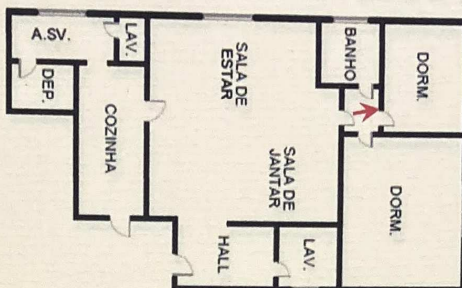
UNIDADE SEMELHANTE



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.

FOTO 35

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



UNIDADE SEMELHANTE



HALL DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

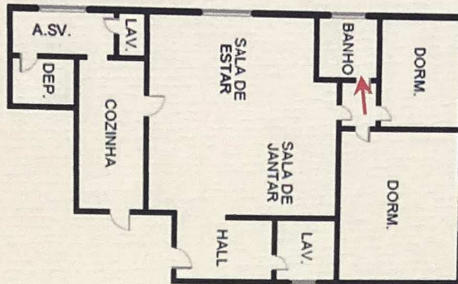
32 anos
Desde 1983

792

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 36

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



UNIDADE SEMELHANTE



BANHEIRO SOCIAL.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

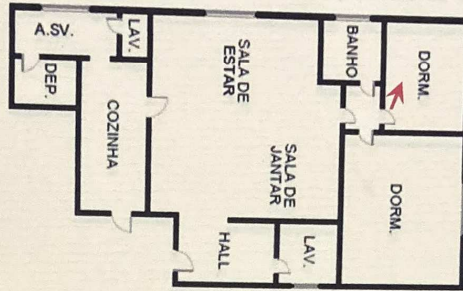
32 anos
Desde 1983

743

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 37

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



UNIDADE SEMELHANTE



DORMITÓRIO 1.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

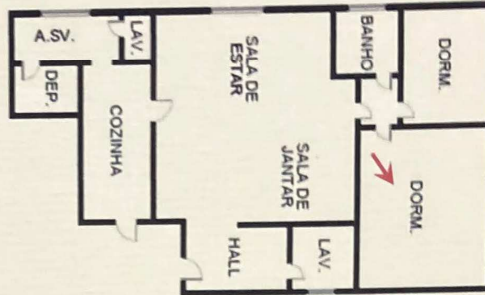
32 anos
Desde 1985

744

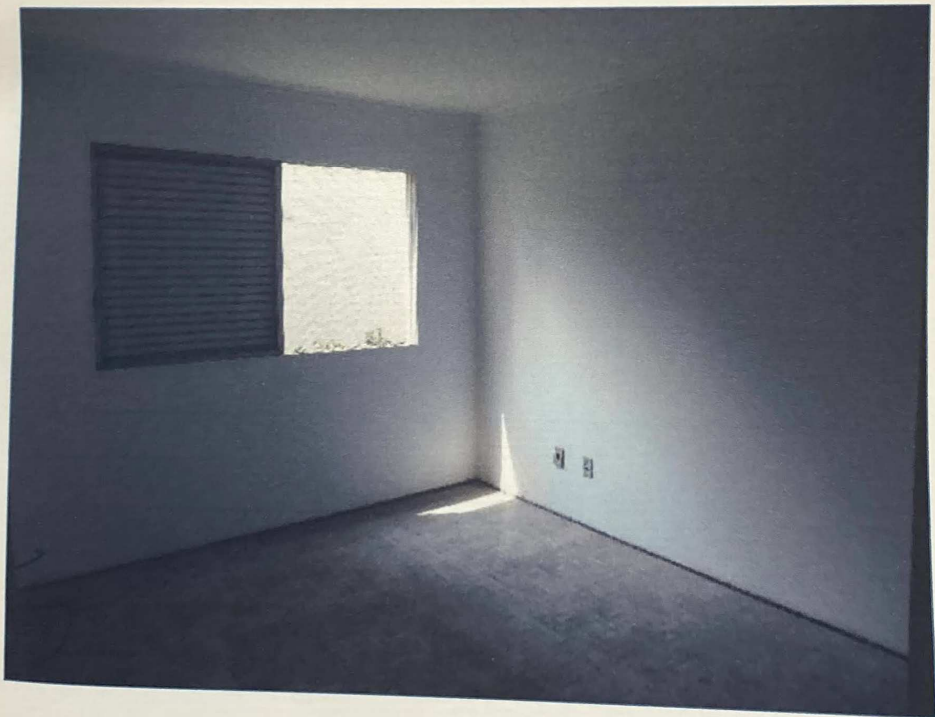
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 38

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



UNIDADE SEMELHANTE

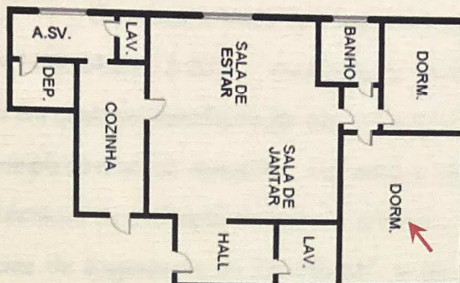


DORMITÓRIO 2.

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

FOTO 39

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



UNIDADE SEMELHANTE



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se junto às diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Localização;

Tipo do Imóvel;

Dimensões;

Padrão Construtivo;

Idade;

Data da Oferta.

Obedecidas, às 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% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 / 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,926.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₀N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,680	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,800	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,480
	Com elevador		2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,872	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,880
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	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		0,872	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,080	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIACÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r) (x + x^2)}{2n + n^2}$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

752

Avaliações e Perícias de Engenharia

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) relativa 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, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

REF.	
A	NOVO
B	ENTRE N
C	REGULAR
D	ENTRE
E	SIMPLES
F	NECESS
G	NECESS
H	NECESS
I	E EDIFIC
	SEM VAL

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	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

E) - **TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-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 de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	77,40 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 7.616,47 / m ²

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times VU$$

Substituindo e calculando:

$VI = 77,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.616,47 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 589.514,78$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 590.000,00
(quinhentos e noventa mil reais)

OUTUBRO / 2015

(*) Obs.: $Vu = \text{R\$ } 7.616,47 / \text{m}^2$ (sete mil, seiscentos e dezesseis reais e quarenta e sete centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
SETOR: 036 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Monte de Melões
COMP: Apto. BARRIO: Vila Mariana NÚMERO: SN
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (E) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - reparos simples
COEF. DEF. (D): 0,009 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A PERÍMETRO m²: 77,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 87,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 780.000,00
MOBILIÁRIA:
CONDIÇÃO: Corretor
OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-43249945

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBsolescência Fabs:	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9.116,88
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8135,83
		VARIAÇÃO: 0,8924

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

757

450

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
SETOR: 036 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Carlos Steinlen
COMP.: Apto. BARRIO: Vila Mariana NÚMERO: SH
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (E-F) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento média c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (B): 0,509 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 78,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 83,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 890.000,00
MOBILIÁRIA:
CONDIÇÃO: Corretor
OBSERVAÇÃO:
TELEFONE: (11)-50712678

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLETEZINHA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
	VALOR UNITÁRIO:	7.961,54
	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.104,94
	VARIAÇÃO:	0,8924

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
SEIOR: 006 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/10/2015
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Manuel da Nóbrega
COMP: Apto. BARRIO: Via Mariana NÚMERO: 5H
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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: 0,00 TESTADA - (T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (C): 0,553 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 77,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 82,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00
IMOBILIÁRIA:
CORRÊAIO: Corretor TELEFONE: (11)-50823868
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.768,23
OBsolescência Fobs: -329,72	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.437,51
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9625
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2015
SEIOR: 036 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2015
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Manuel da Nóbrega
COMP: Apto. BAIRRO: Vila Mariana NÚMERO: SN
CIP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. FOM. (Fe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COF. DEP. (D): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 80,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 9 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00
MORBIÁRIA:
CORRATIAO: Corretor TELEFONE: (11) 961258053
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
OBSCURIDADE Fabs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.031,54
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,0924
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

759 8 10
450
717-000,
sp.jus.br
min

so <<

IONAL II

3ª Vara Cível

a à qual esta
s da ação em
a fazer parte

nita, sob nº
garantia da
/092014, nos
s do processo
limite de R\$
peça-se carta
lias para sua
no prazo de

raui, OAB nº

sa Excelência
cias para seu
Paulo, 17 de
rdão Gomes,

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
SETOR: 036 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/10/2015
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Mario Amarel
COMP.: Apto. BARRIO: Vila Mariana
CEP: UF: SP

NÚMERO: SN
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

FABRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (θ): 0,609 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIMITIVA m²: 78,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 83,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 690.000,00

MOBILIÁRIA:

CONHECIMENTO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-45089822

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 7.961,54
0,00	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.104,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	VARIAÇÃO: 0,0924
-857,60	0,00	
FABRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	
1,00	0,00	
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	

761

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2015
 SETOR: 036 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2015
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Mario Amarel
 COMP.: Apto. BARRIO: Vila Mariana NÚMERO: SN
 CEP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEF. (D): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 78,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 83,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 690.000,00
 MOBILIÁRIA:
 CONDIÇÃO: Corretor TELEFONE: (11)-981771697
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.951,54
OBsolescência Fobs: -857,60	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.104,94
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8924
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

762

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
SETOR: 036 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/10/2015
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Otávio Néctar
COMP: Apto. BARRIO: Vila Mariana NÚMERO: 5H
CIP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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: 0,00 TESTADA - (E-T) m: 0,00 PROF. FOM. (F_e): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DIP. (C): 0,60% IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 77,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 82,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00
MOBIILIÁRIA:
CONJUNTO: Corretor TELEFONE: (11)-34562435
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.012,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.258,57
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,0924
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

04717-000,
@ljsp.jus.br
h00min

cesso <<

EGIONAL II

la 3ª Vara Cível

ada à qual esta
nos da ação em
m a fazer parte

amita, sob nº
ira garantia da
30/09/2014, nos
tos do processo
o limite de R\$
Expeça-se carta
rias para sua
io no prazo de

draui, OAB nº

ssa Excelência
ncias para seu
o Paulo, 17 de
Orlão Gomes,

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

763

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

SETOR: 036 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Otávio Nêbias

COMP: Apto.

BAIRRO: Vila Mariana

NÚMERO: 5H

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 0,00 TESTADA - (E-T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular
TOPOGRAFIA: plano ESQUINA:
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - reparos simples
COEF. DEP. (D): 0,809 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 77,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 82,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SBB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 630.000,00

MOBIILIÁRIA:

CONTAIO: Corretor

TELEFONE: (11)-956670192

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.383,54
OBsolescência Fabr:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.571,44
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8924
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

764 1/b

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015
 SETOR: 036 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Sampaio Miranda
 COMP: Apto. BARRIO: Vila Mariana NÚMERO: SN
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (t-f) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: m - reparos simples
 COEF. DEF. (C): 0,553 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 78,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 83,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 705.000,00
 MOBILIÁRIA:
 CORRETORES: Corretor TELEFONE: (11)-31056300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 8.124,62
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	-305,97 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 7.829,65
PADRÃO Fp:	1,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9625
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

04717-000,
@ljsp.jus.br
h00min

cesso <<

REGIONAL II-

a 3ª Vara Cível

ada à qual esta
nos da ação em
m a fazer parte

amita, sob nº
ra garantia da
30/092014, nos
tos do processo
o limite de R\$
Expeça-se carta
rias para sua
io no prazo de

draui, OAB nº

ssa Excelência
ncias para seu
o Paulo, 17 de
Dr. João Gomes,

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

765

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/10/2015

SETOR: 036

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Teixeira da Silva

NÚMERO: SN

COMP: Apto.

BARRIO: Vila Mariana

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00

TESTADA - (t) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA:

TOPOGRAFIA: plano

CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: m - reparos simples

COEF. DEP. (Q): 0,553

IDADE: 35 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB: 1

VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 75,00

ÁREA COMUM m²: 0,00

GARAGEM m²: 5,00

TOTAL m²: 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 9

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 850.000,00

IMOBILIÁRIA:

Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11) 26143125

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 10.200,00
0,00	0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobys:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.817,35
-303,65	0,00	
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9625
1,00	0,00	
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

766

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2015

SETOR: 036 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tomar Carvalhal
COMP: Apto. BARRIO: Vila Mariana
CIP: UF: SP

NÚMERO: SN
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (E-T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl/elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - reparos simples
COEF. DEP. (θ): 0,662 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA m²: 75,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 735.000,00

MOBILIÁRIA:

CONDIÇÃO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-21217244

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 8.820,00
OBSOLESCÊNCIA fobs:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.460,24
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,8467
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	

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

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

761

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Manuel da Nóbrega

DATA: 26/10/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SÃO PAULO - SP

FACTOR OFERTA/TRANSACÇÃO: 0.9

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0.8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2218,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0.1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua José Maria Lisboa, SN	9.000,00	7.532,72	0,8370
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Afonso de Freitas, SN	9.116,88	8.135,83	0,8924
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Carlos Steinen, SN	7.961,54	7.104,94	0,8924
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Manuel da Nóbrega, SN	8.766,23	8.437,51	0,9625
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Manuel da Nóbrega, SN	9.000,00	8.031,54	0,8924
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Mario Amaral, SN	7.961,54	7.104,94	0,8924
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Mario Amaral, SN	7.961,54	7.104,94	0,8924
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Otávio Nêbias, SN	7.012,99	6.258,57	0,8924
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Otávio Nêbias, SN	7.363,64	6.571,44	0,8924
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Sampaio Viana, SN	8.134,82	7.829,65	0,9625
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Teixeira da Silva, SN	10.200,00	9.817,35	0,9625
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Tomas Carvalho, SN	8.820,00	7.468,24	0,8467

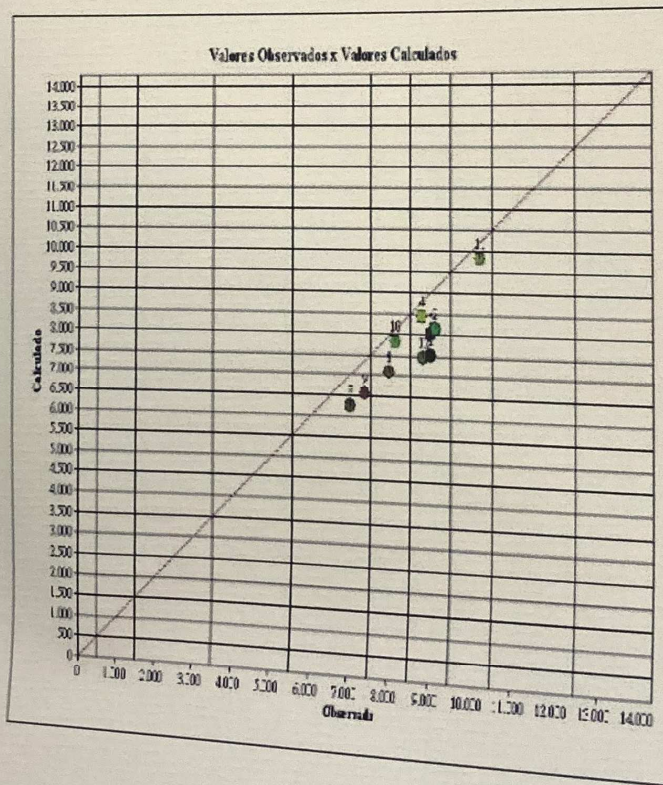
Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	7.532,72
2	9.116,88	8.135,83
3	7.961,54	7.104,94
4	8.766,23	8.437,51
5	9.000,00	8.031,54
6	7.961,54	7.104,94
7	7.961,54	7.104,94
8	7.012,99	6.258,57
9	7.363,64	6.571,44
10	8.134,62	7.829,65
11	10.200,00	9.817,35
12	8.820,00	7.460,24

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

769

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

tipo: Apartamento local: Rua Manuel da Nobrega 577 Apt. 92 - Ed. Dona Amélia Vila Mariana data: 26/10/2015
cliente: Avaliação
Área terreno m²: 506,00 Edificação m²: 77,40 Modalidade: Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 8.441,58
Desvio Padrão: 874,32
-38%: 5.909,11
+38%: 10.974,06

Coefficiente de Variação: 10,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 7.616,47
Desvio Padrão: 941,73
-38%: 5.331,53
+38%: 9.901,41

Coefficiente de Variação: 12,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	II
1 Caracterização do imóvel avaliado	Completo quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completo até aos fatores citados no Regulamento	<input type="checkbox"/> Adopção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	<input type="checkbox"/> 3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informe referente aos dados analisados	Apresentação de informe referente aos dados analisados	Apresentação de informe referente aos dados analisados	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/> 0,40 a 2,00 %	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.616,47

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.616,47/000

VALOR TOTAL (R\$): 589.514,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 7.245,93

INTERVALO MÍNIMO: 7.245,93

INTERVALO MÁXIMO: 7.987,01

INTERVALO MÁXIMO: 7.987,01

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

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

04717-000,
tjssp.jus.br
00min

esso <<

REGIONAL II

3ª Vara Cível

da à qual esta
os da ação em
a fazer parte

mita, sob nº
a garantia da
0/092014, nos
os do processo
o limite de R\$
peça-se carta
ias para sua
o no prazo de

raui, OAB nº

ta Excelência
cias para seu
Paulo, 17 de
ção Gomes,

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

770

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CARMEN LÚCIA HELDT D' ALMEIDA E OUTROS, em face de LUIZA LOPES FEIJÓ E OUTRO, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

(Transcrição nº 83.188, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

Apartamento nº 92 - Edifício Dona Adélia

Rua Manuel da Nóbrega, nº 577, Vila Mariana, São Paulo.



R\$ 590.000,00

(quinhentos e noventa mil reais)

OUTUBRO / 2015

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 68 (sessenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

ANEXO I
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.

São Paulo, 27 de outubro de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

7729
450
8

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

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 431-A,
DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

L II -
Cível
qual esta
ação em
zer parte

sob nº
antia da
2014, nos
processo
ite de R\$
a-se carta
para sua
prazo de

i, OAB nº

Excelência
s para seu
aulo, 17 de
ão Gomes,

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 13 de outubro de 2.015.

Prezado Dr. Vilanete Carneiro Fuzinato

Fone: (11) 5666-3484

e-mail: assef@adv.oabsp.org.br

Ref.: Vistoria

Processo n.º: 0042731-06.2003.8.26.0002

Vara: 3ª Vara Cível - Foro de Santo Amaro - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Carmen Lúcia Heldt de Almeida e outros x Luiza Lopes Feijó (espólio) e outros

Atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 21 de outubro de 2.015, às 10:00 horas, no imóvel compreendido pelo apartamento n° 92 - Edifício Dona Adélia, situado na Rua Manuel da Nóbrega, 577, Vila Mariana, São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

773
450
8

AL H

ra Cível

qual esta
ação em
zer parte

sob nº
antia da
2014, nos
processo
ite de R\$
a-se carta
para sua
prazo de

ii, OAB nº

Excelência
is para seu
aulo, 17 de
lão Gomes,