

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE GUARUJÁ - ESTADO DE
SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0009585-33.2016.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por SIMONE RODRIGUES BUENO, em face de WALDEMAR AURELIANO DE OLIVEIRA FILHO, 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 situado na Rua Marília, nº 204, Lote 18 da Quadra 06, Vicente de Carvalho, Guarujá - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarujá, 24 de março de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 68.493, no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá- SP.

Rua Marília, nº 204, Vicente de Carvalho, Guarujá - SP

R\$ 345.000,00

(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)

MARÇO / 2021

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SIMONE RODRIGUES BUENO**, em face de **WALDEMAR AURELIANO DE OLIVEIRA FILHO**:

Lote de terreno nº 18 da Quadra nº 06 do loteamento Vila Áurea, situado no Distrito de Vicente de Carvalho, Município e Comarca de Guarujá-SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Marília, por 25,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250,00 m², confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o terreno com o Lote nº 17, pelo lado esquerdo com o Lote nº 19 e pelos fundos com os Lotes 8-A e 8-B, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, sob nº 68.493.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 518, e por e-mail, conforme anexo I.

Em diligência ao imóvel, o signatário encontrou o mesmo fechado, sem ninguém para franquear o acesso para as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



FOTOS 02/03



TRECHOS DA RUA MARÍLIA,
ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Guarujá - SP, o imóvel possui a seguinte identificação:

6.0455.034.000

Exercício	2021
Cadastro Imobiliário	6-0455-034-000
Nome	CLAUDIA VIANA ROSAL DE OLIVEIRA
Rua	R MARILIA
Número/Lote	00204
Complemento	--
Quadra/Lote	CLANDESTINO
Bairro	VL.AUREA
CEP	11454370
Valor Venal Terreno	R\$ 12.965,00
Valor Venal Edificado	R\$ 26.031,39



Prefeitura de
Guarujá

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R MARILIA nº 00204**, -- - **VL.AUREA , CLANDESTINO**- sob Lançamento **6-0455-034-000**, Proprietário(a) **CLAUDIA VIANA ROSAL DE OLIVEIRA**, o valor venal para o exercício de **2021**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **250,00 m2** Valor Venal **R\$ 12.965,00**

Doze Mil e Novecentos e Sessenta e Cinco Reais

Área Edificada: **93,00 m2** Valor Venal **R\$ 26.031,39**

Vinte e Seis Mil, Trinta e Um Reais e Trinta e Nove Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 38.996,39**

Trinta e Oito Mil, Novecentos e Noventa e Seis Reais e Trinta e Nove Centavos

Certidão emitida no dia: **23/03/2021**

Término das informações referentes a esta Certidão

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietário	CLAUDIA VIANA ROSAL DE OLIVEIRA
Identificação da Dívida	IPTU - 6-0455-034-000
Valor Total Devido	R\$ 67.505,59

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

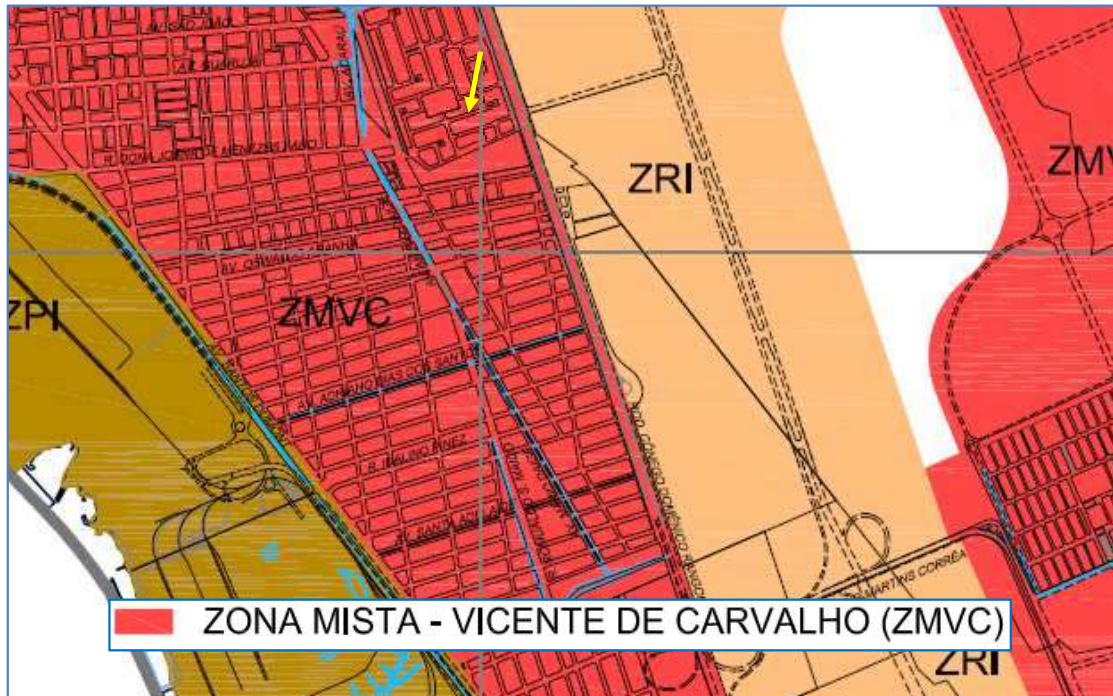
2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 156/2013, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Guarujá. O local em causa integra a ZMVC: Zona Mista - Vicente de Carvalho.

A Zona Mista permite atividades urbanas voltadas para habitação, comércio, serviços e uso institucional, incluindo-se áreas de interesse turístico, além de indústrias de pequeno porte, compatíveis com os critérios de incomodidade. As Zonas de Alta Densidade permitem um coeficiente de aproveitamento (CA) equivalente a mínimo de 0,1 (um décimo), básico de 4 (quatro) e máximo de 5 (cinco), com gabarito máximo de 75 metros de altura, recuos laterais de 3 (três) metros + h/20 (altura do edifício dividida por vinte) metros e o de fundos de 4 (quatro) metros. Em edificações com altura superior a 11m (onze metros), poderá ocorrer embasamento como

Avaliações e Perícias de Engenharia

volume destacado da torre, com altura de até 11 m (onze metros) e recuos obedecendo ao inciso II do artigo. As unidades residenciais na Zona de Alta Densidade deverão dispor de 2 (duas) vagas de garagem, no mínimo.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

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

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rodovia Cônego Domenico Rangoni, Avenida Mario Dalge e logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

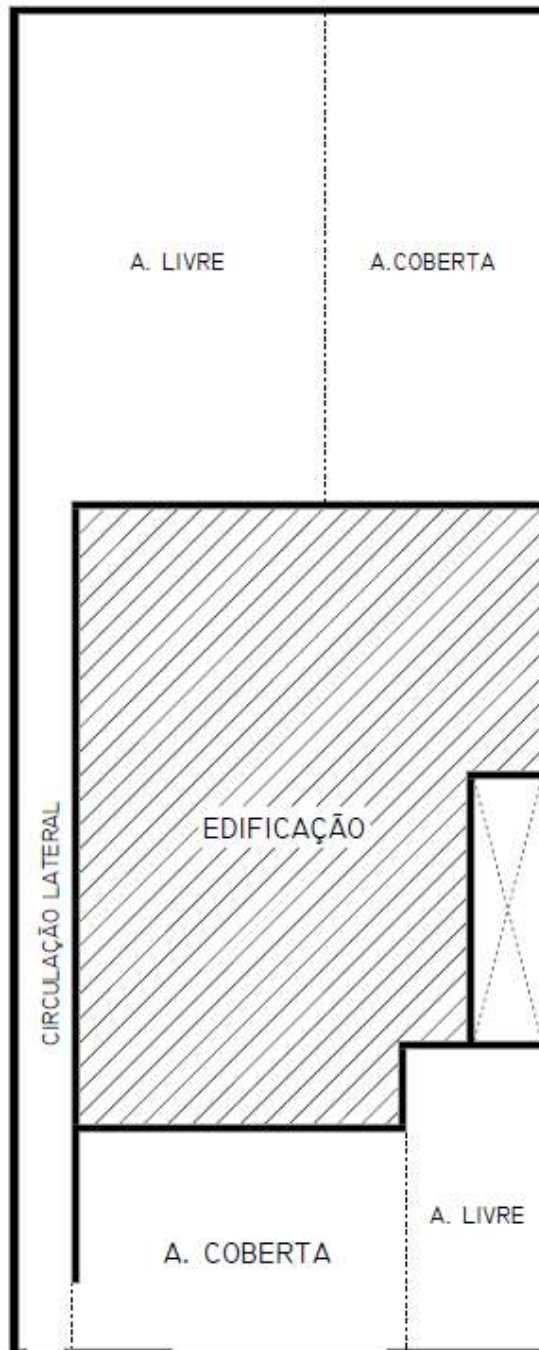
Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular.
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa térrea com características de uso residencial, com área total construída de 93,00 m², idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "1.1.2 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de Santos", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

As características do imóvel, objeto da avaliação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI - PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO



RUA MARÍLIA, Nº 204

FOTOS 04/05

RUA MARÍLIA, Nº 204



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 06/07

RUA MARÍLIA, Nº 204



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

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

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _a						C _b
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"								
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.		
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000			
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1600	800 - 2.500 (1*)			
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1*)			

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _a					C _b
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

Avaliações e Perícias de Engenharia

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 08 (oito) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.077,38/m^2$$

(um mil, setenta e sete reais e trinta e oito centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS, elaborado com a estrutura e critérios similares ao estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes nesta cidade.

A) Valores unitários:

A tabela abaixo vincula diretamente os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS", publicados pelo IBAPE/SP, ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, em substituição ao H82N, atendendo ao disposto na NBR12721:2006.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4- Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2- Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
2.1.4- Padrão Superior		1,67	1,69	1,71		
2.1.5- Padrão Fino		Acima de 1,72				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79				

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

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck, com o devido ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MEDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- 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** - 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 A.

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;

Avaliações e Perícias de Engenharia

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação conforme QUADRO A que segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro ômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos ômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	0,488	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,664	0,484	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,458	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	0,845	0,754	0,615	0,438	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	0,607	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,608	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,795	0,708	0,678	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,688	0,403	0,211
26	0,838	0,834	0,815	0,769	0,685	0,669	0,398	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,648	0,389	0,204
30	0,806	0,802	0,785	0,740	0,669	0,638	0,382	0,200
32	0,789	0,788	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,616	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,738	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,675	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	0,458	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	0,308	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,298	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	0,380	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,378	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,428	0,347	0,248	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,238	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,226	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	0,361	0,288	0,208	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	0,264	0,180	0,094
74	0,358	0,356	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	0,308	0,306	0,298	0,281	0,260	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,228	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	0,208	0,185	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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 250,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.077,38/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.077,38/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 269.345,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 269.000,00$$

(Duzentos e sessenta e nove mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.077,38/m² (um mil, setenta e sete reais e trinta e oito centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021	
SETOR : 6-0455 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Cruzeiro		NÚMERO : 82	
COMP.:	BAIRRO : Vila Áurea - Vicente de Carvalho - Guarujá; IDADE : GUARUJA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	57,70 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,910	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710	CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	58.721,54	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Carla Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-33046479	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.061,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.061,11
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021	
SETOR : 8-0455	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Dracena		NÚMERO : 66	
COMP. : esq c/ Rua Cerquilha	BAIRRO : Vila Áurea - Vicente de Carvalho - Guarujá		IDADE : GUARUJA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	74,21	TESTADA - (cf) m	6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,37
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRÚIDA : 131,67 M²
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO :	0,910	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) : 0,735 CUSTO BASE (R\$) : 1.575,15
VAGAS :	1 PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	138.719,49	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00 ADICIONAL 06 : 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Todda Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (13)-31120754
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 798,82
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.215,63
PROFUNDIDADE Cp :	0,41 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.5218
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA	3
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021
SETOR : 6-0455 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Passagem Guarulhos	NÚMERO : SN
COMP.: em frente a Pç Barra Bonita	BAIRRO : Vila Áurea - Vicente de Carvalho - Guarujá
CEP :	UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
	<input type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²:	250,00
TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

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\$) :	265.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Click & Descomplique Imóveis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(13)-33854517		
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 954,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 954,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021	
SETOR : 6-0455	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antônio Monteiro da Cruz		NÚMERO : 379	
COMP.:	BAIRRO : Vila Áurea - Vicente de Carvalho - Guarujá: IDADE : GUARUJA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	189,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,300	IDADE REAL : 28 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,729	CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	282.133,46	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Danimar Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (13)-33443300
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 982,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.129,09
		VARIAÇÃO : 1.1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA	5
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021
SETOR : 6-0455 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Brigadeiro Eduardo Gomes	NÚMERO : SN
COMP. : ao lado do nº 1005 BAIRRO : Vila Áurea - Vicente de Carvalho - Guarujá:IDADE : GUARUJA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²: 290,00	TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano	
CONSISTÊNCIA : seco	
SEM CONSTRUÇÃO	

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\$) : 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Carlos João Imóveis	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-997610681
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	868,97
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	868,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021	
SETOR : 6-0455	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Cafelândia		NÚMERO : 109	
COMP.:	BAIRRO : Vila Áurea - Vicente de Carvalho - Guarujá:IDADE : GUARUJA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	140,00	TESTADA - (cf) m	7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	188,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,910	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710	CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	191.328,43	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 371.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Gávea Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-991988080	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.018,37
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.213,87
		VARIAÇÃO :	1,1920
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021	
SETOR : 6-0455	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mário Duarte Silva		NÚMERO : 13	
COMP. : esquina	BAIRRO : Vila Áurea - Vicente de Carvalho - Guarujá: IDADE : GUARUJA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	189,79 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,910	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	165.945,88	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Carla Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-33046479	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 956,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 956,22
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021	
SETOR : 6-0455 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Matão		NÚMERO : 114	
COMP.:	BAIRRO : Vila Áurea - Vicente de Carvalho - Guarujá:IDADE : GUARUJA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	220,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 0,910	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837	CUSTO BASE (R\$):1.575,15
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	263.943,79	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Real Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-32578000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.220,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.220,19
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Marília, 204 DATA : 24/03/2021
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SANTOS - SP
 OBSERVAÇÃO :
 IC.: 6-0455-034-000

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

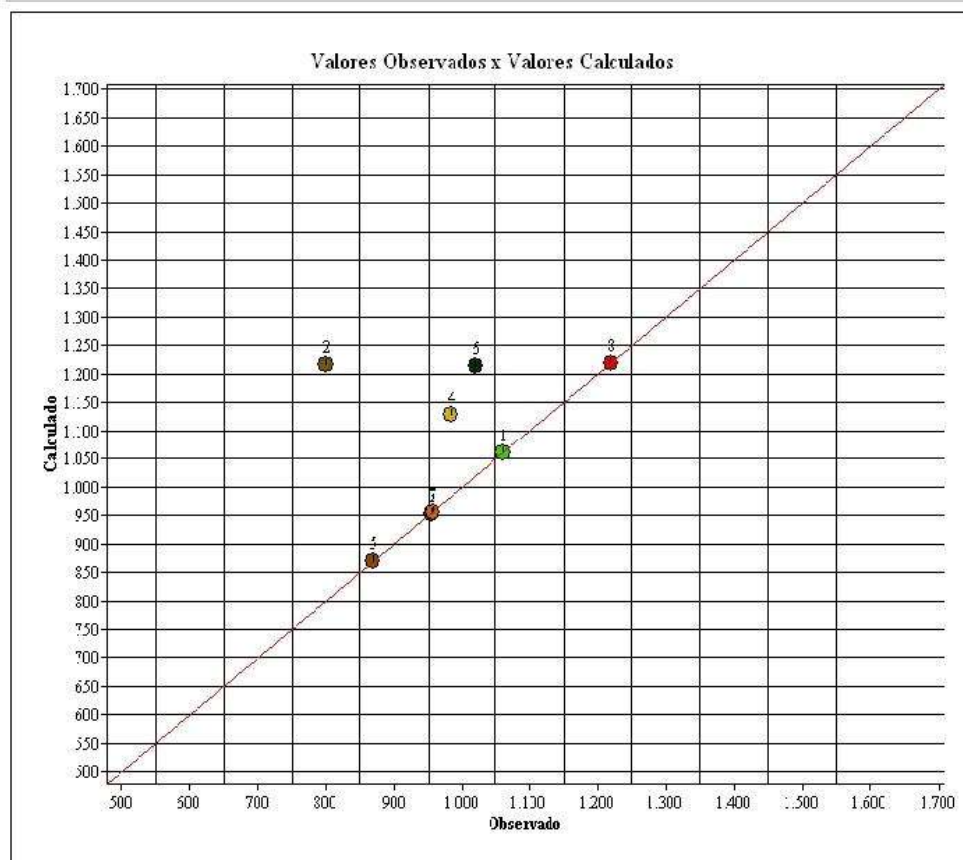
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Cruzeiro ,82	1.061,11	1.061,11	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Dracena ,66	798,82	1.215,63	1,5218	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Passagem Guarulhos ,SN	954,00	954,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antônio Monteiro da Cruz ,379	982,93	1.129,09	1,1487	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Brigadeiro Eduardo Gomes ,SN	868,97	868,97	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Cafelândia ,109	1.018,37	1.213,87	1,1920	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Mário Duarte Silva ,13	956,22	956,22	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Matão ,114	1.220,19	1.220,19	1,0000	1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.061,11	1.061,11
2	798,82	1.215,63
3	954,00	954,00
4	982,93	1.129,09
5	868,97	868,97
6	1.018,37	1.213,87
7	956,22	956,22
8	1.220,19	1.220,19

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Marília 204 Lote 18 da Quadra 06 Vila Áurea GUARUJA - SP Data : 24/03/2021
 Cliente : Avaliação Modalidade : Venda
 Área m² : 250,00 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 982,58
 Desvio Padrão : 126,54
 - 30% : 687,80
 + 30% : 1.277,35

Coefficiente de Variação : 12,8800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.077,38
 Desvio Padrão : 138,57
 - 30% : 754,17
 + 30% : 1.400,60

Coefficiente de Variação : 12,8600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 as caract dos dos dados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos <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"/>	0,50 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\$): 1.077,38

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.077,38000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 269.346,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.008,06

INTERVALO MÍNIMO : 1.014,12

INTERVALO MÁXIMO : 1.146,70

INTERVALO MÁXIMO : 1.140,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.1.2 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,910 x R8-N

$V_u = 0,910 \times R\$ 1.575,15 /m^2 = R\$ 1.433,39/m^2$

Área Construída: 93,00 m²

Idade: 40 anos

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

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 93,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.433,39/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos simples;

K = 0,4625.

Substituindo e calculando:

$$VB = 93,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.433,39/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4625 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \underline{R\$ 75.984,00}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 76.000,00$$

(Setenta e seis mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 269.000,00 + R\$ 76.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 345.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$R\$ 345.000,00$$

(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Válido para março / 2021

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SIMONE RODRIGUES BUENO**, em face de **WALDEMAR AURELIANO DE OLIVEIRA FILHO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 68.493, no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá- SP.

Rua Marília, nº 204, Vicente de Carvalho, Guarujá - SP

R\$ 345.000,00

(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)



MARÇO / 2021

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 41 (quarenta e uma) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

ANEXO I - Aviso de vistoria;

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.

Guarujá, 24 de março de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 564

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Is. 518

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE GUARUJÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0009585-33.2016.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SIMONE RODRIGUES BUENO**, em face de **WALDEMAR AURELIANO DE OLIVEIRA FILHO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia **05 de fevereiro de 2021, 9:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Marília, nº 204, Lote 18 da Quadra 06, Vicente de Carvalho, Guarujá - São Paulo**.

Outrossim, informa que as partes também foram cientificadas diretamente pelo Perito acerca da realização da vistoria.

OBS: 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, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarujá, 27 de janeiro de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI, protocolado em 25/01/2021 às 10:40, sob o número WGJAJ21700428764. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.fjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009585-33.2016.8.26.0223 e código 6443D00.

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 27 de janeiro de 2.021.

Prezado Dr. Luiz Felipe Marinho Monteiro

E-mail: luizfelipe@monteiroadvocacia.adv.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0009585-33.2016.8.26.0223

Vara: 2ª Vara da Família e Sucessões – Guarujá - SP

Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: Simone Rodrigues Bueno x Waldemar Ameliano de Oliveira Filho

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **05 de fevereiro de 2.021, às 9:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Marília, nº 204, Lote 18 da Quadra 06, Vicente de Carvalho, Guarujá – São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta da edificação**, que poderá ser enviada por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

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, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº RAFAEL VITOR XAVIER.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 27 de janeiro de 2.021.

Prezado Dr. Carlos Roberto Higino

E-mail: crhadv@aasp.org.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0009585-33.2016.8.26.0223

Vara: 2ª Vara da Família e Sucessões – Guarujá - SP

Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: Simone Rodrigues Bueno x Waldemar Ameliano de Oliveira Filho

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **05 de fevereiro de 2.021, às 9:30 horas**, no imóvel situado na **Rua Marília, nº 204, Lote 18 da Quadra 06, Vicente de Carvalho, Guarujá – São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta da edificação**, que poderá ser enviada por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

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, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº RAFAEL VITOR XAVIER.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

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 2ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE GUARUJÁ - ESTADO DE
SÃO PAULO**

AUTOS N°: 0009585-33.2016.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SIMONE RODRIGUES BUENO**, em face de **WALDEMAR AURELIANO DE OLIVEIRA FILHO**, tendo entregado seu **LAUDO** em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, o importe de R\$ 484,00, já reservados, conforme ofício de fls. 515, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE -SP - N° 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarujá, 24 de março de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D