

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

441
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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - COMARCA DE GUARUJÁ - SP

AUTOS Nº 0004786-54.2010.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE SEPARAÇÃO
LITIGIOSA, requerida por JULIANA PASSOS ALVES DA SILVA, em face
de ARINALDO BEZERRA DA SILVA, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a
seguir, para o imóvel localizado na Alameda das Orquídeas, nº 271, Jardim
Primavera, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, matriculado sob
nº 80.336, no Primeiro CRI de Guarujá.

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 18 de Janeiro de 2.018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

203 FSLR.18.0000725-9 800012 1341 078

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

442
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR ATUALIZADO DE 50% DO IMÓVEL
(CORRESPONDENTE A PARTE OCUPADA PELA AUTORA)

R\$ 311.000,00

(Trezentos e onze mil reais)

Janeiro / 2.018



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Alameda das Orquídeas, nº 271,
Jardim Primavera, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 80.336, no Primeiro CRI de Guarujá.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1973

443
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 352, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE SEPARAÇÃO LITIGIOSA, requerida por JULIANA PASSOS ALVES DA SILVA, em face de ARINALDO BEZERRA DA SILVA, em curso na 1ª. VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - COMARCA DE GUARUJÁ - SP, AUTOS Nº 0004786-54.2010.8.26.0223:

Alameda das Orquídeas, nº 271, Jardim Primavera, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 80.336, no Primeiro CRI de Guarujá.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

A vistoria foi acompanhada pela Sra. Márcia, funcionaria da Requerida da presente ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Alameda das Orquídeas, nº 271, no quarteirão completado pelas vias: Alameda das Rosas, Avenida Primavera e Rua Doutor Adhemar de Barros.

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



Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona de Média Densidade

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2-0075-008-000

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

446
R

Avaliações e Perícias de Engenharia

18/01/2018

SCM v.1.4

SCM v.1.0 - Mod Lançamento



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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à R DAS ORQUIDEAS nº 00271, CLANDESTINO - JD. PRIMAVERA, L 8 Q 21 J PRIMAVERA - sob Lançamento 2-0075-008-000, Proprietário(s) RICARDO FERNANDO ALVES, o valor venal para o exercício de 2018, de acordo com a Lei Complementar nº 126/2010, Decreto nº 9637/2011 datado de 25/11/2011 é de:

Área do Terreno: 300,00 m² Valor Venal R\$ 49.770,00

Quarenta e Nove Mil e Setecentos e Setenta Reais

Área Edificada: 150,00 m² Valor Venal R\$ 41.789,40

Quarenta e Um Mil, Setecentos e Oitenta e Nove Reais e Quarenta Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 91.559,40

Noventa e Um Mil, Quinhentos e Cinquenta e Nove Reais e Quarenta Centavos

Certidão emitida no dia: 18/01/2018

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCM em Guarujá, SP, em Janeiro de 2018 às 13:08h.

http://sistemas.geometria.com.br/33/mcm_lanamentos/ce/9156_valor_venal/83687900-1

VI

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com caracteriza-se pelo uso residencial, atividades econômicas diversificadas e infraestrutura consolidada predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, ou seja, "ZMD - Zona de Média Densidade".

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA: 128.890/D

34 anos

Desde 1973

449
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 10,00 m;

Fundos: 10,00 m;

Lateral Esquerda: 30,00 m;

Lateral Direita: 30,00 m;

Área: 300,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de
Registro de Imóveis de Guarujá, matriculado sob nº 80.336.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa e uma edícula de uso residencial e uma cobertura sobre a garagem (alvenaria) e parte do corredor lateral (toldo pré-moldado), encerrando a área total construída de 116,825 m².

A casa construída pelo casal (representada em vermelho no croqui a seguir) possui 6 (seis) cômodos, sendo 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e edícula.

A edícula/casa dos fundos (em rosa no croqui) foi construída pela mãe da Requerente, conforme depoimento da Requerente e do Requerido, assim, não será incluída no cálculo do valor das benfeitorias realizadas pelo casal.

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

Walmir Pereira Modotti

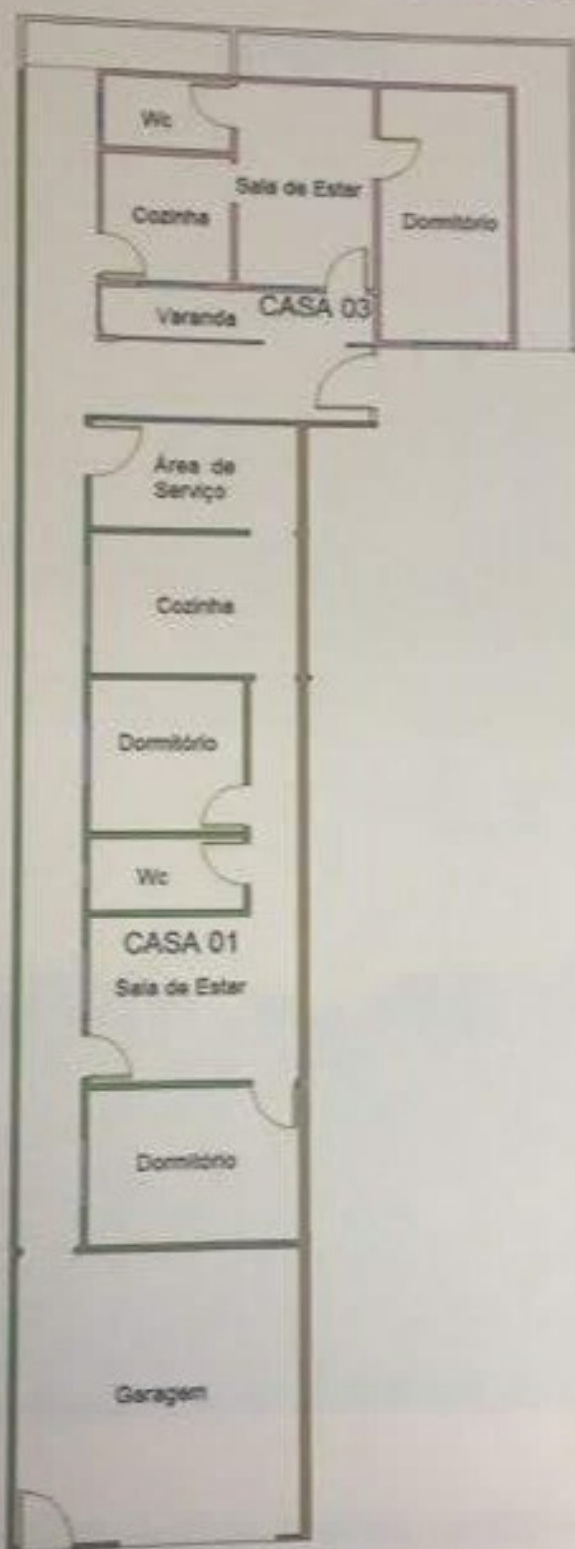
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CRA 128.886/D

34 anos
Desde 1973

451
8

EXCELENTE
FAMÍLIA

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

452
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1973

453
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

34 anos
Desde 1983

454
J

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos

Desde 1973

455
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DA CASA 01.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'M', located at the bottom right of the page.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

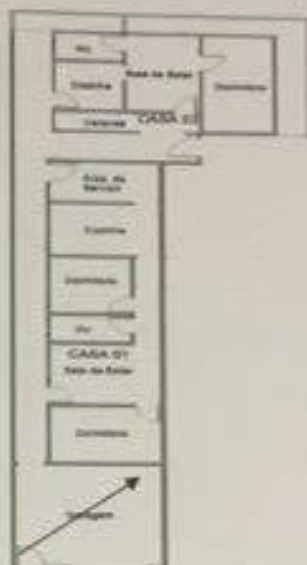
34 anos

Desde 1983

456
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



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



VISTA DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

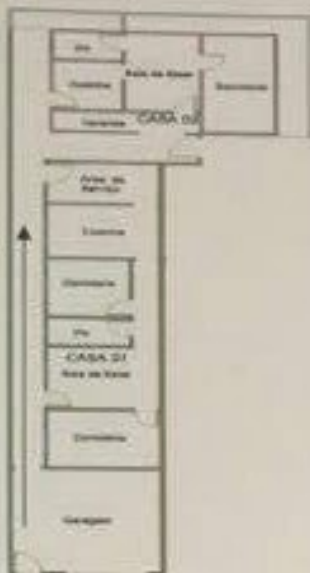
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

452
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



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



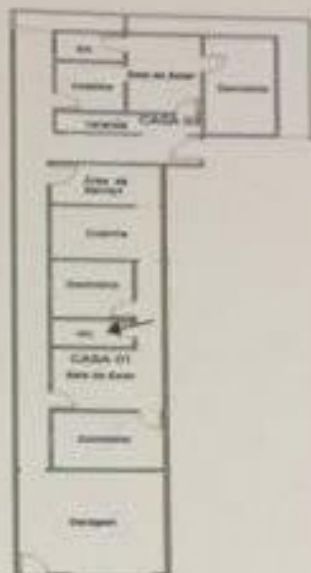
VISTA DO CORREDOR.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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

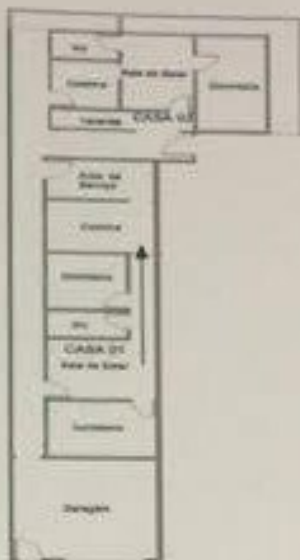


VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



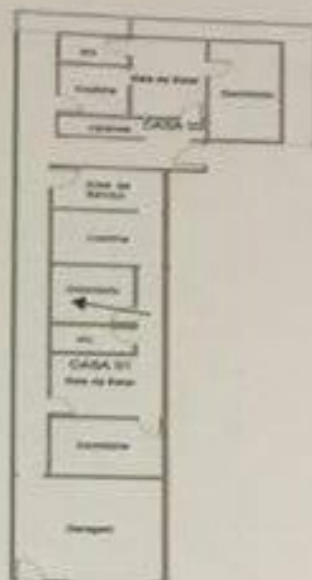
VISTA DO BANHEIRO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



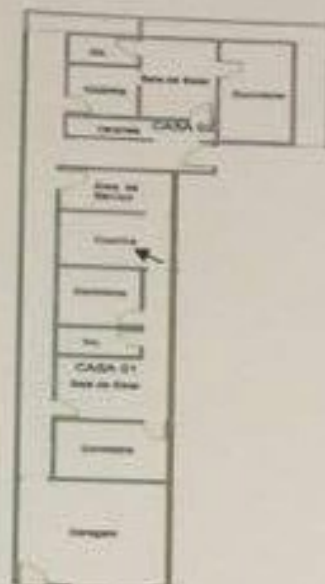
VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Sem porta(s).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



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



VISTA DA COZINHA.



4/10/14
E

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediza.



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

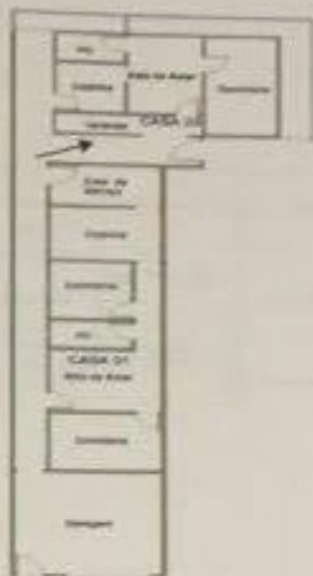


VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

465

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



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



VISTA DA CASA 03.

466
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



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



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.



Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argomassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredora.



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



VISTA DA COZINHA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

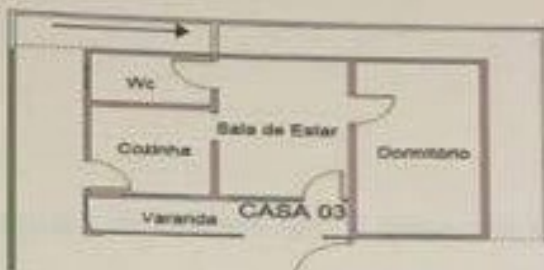
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 1.555,75/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.555,75/m² (hum mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), 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: GUARUJÁ - SP - 2014
 SETOR: QUADEA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 FRIZADO DATA DA PESQUISA: 17/01/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda das Margaridas NÚMERO: 100
 COMP.: Ref. 20P BARRIO: Jardim Primavera CIDADE: GUARUJÁ - SP
 CEP: SP - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DISTRIBUIÇÃO FÍSICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 800,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EGREV. (Fe): 30,30
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMADO: Irregular ESGRINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 100,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: caso médio (-) CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.329,24
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 137.865,45 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Orlada VALOR VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Instalada Geralmente TELEFONE: (13) 33046678
 CONTATO: Corretor
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.458,00
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.743,47
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.319,95
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Pt:	0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/01/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda das Orquídeas
 COMP.: BARRO: Jardim Primavera
 CEP: UF: SP
 NÚMERO: 108
 CIDADE: GUARUJA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE REMOÇÃO FÉCULA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aq) m²: 225,00 TESSADA - (at) m: 10,00 FROS. EGREV. (Fe): 22,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 202,00 m²
 FASELÃO CONSTR.: caso simples CONSERVAÇÃO: e - regular simples
 COEF. PADRÃO: 1,054 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECAÇÃO (%): 0,410 CUSTO BASE (R\$): 1.329,24
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 172.941,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Imobiliária Oliveira
 CONTATO: Carmelir TELEFONE: (13)-42214100
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.401,20
TESSADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.409,20
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.124,73
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Co:	0,12 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJÁ - SP - 2004

SETOR: QUADRA

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

ESTIMADO DATA DA PESQUISA: 17/01/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida dos Orquideos

COMP:

BARRIO: Jardim Primavera

NÚMERO: 263

CEP:

UF: SP

CIDADE: GUARUJÁ - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_u) m²: 200,00 TESTADA - (cm) m: 10,00 PROF. EGREV. (m): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGRIMA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 25
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: Orlada VALOR VENDA (R\$): 452.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Corretor

TELEFONE: (13) 3211-4932

CONTATO: Sr. Brasília

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fl _{oc} :	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.300,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.679,28
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.244,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,19 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESSOA: GUARUJÁ - SP - 2014

SEIOR: QUADELA ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

ITERRIZADO DATA DA PESSOA: 17/01/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda dos Orquídeas

COMP: BARRIO: Jardim Primavera
CEP: 07: 3P

NÚMERO: 017
CIDADE: GUARUJÁ - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_U) m²: 300,00 TESTADA - (cd) m: 10,00 PROF. EGRV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGRINA: Não
TOPOGRAFIA: em acíve de 2% até 10%
CONSISTÊNCIA: seca

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: Otrora VALOR VENDA (R\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Corretor TELEFONE: (13) 9811-8800
CONTAO: Sr. Brasília

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.000,00
TESTADA Cz: 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.306,18
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.244,00
FRENTES MÓDULAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.001,20
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,19	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,05		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJÁ - SP - 2014

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

VIZIADO DATA DA PESQUISA: 17/01/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Primavera

COMP.:

BARRO: Jardim Primavera

CEP:

UF: SP

NÚMERO: 291

CIDADE: GUARUJÁ - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 300,00 TESTADA - (cm) m: 10,00 PROF. EGREV. (‰): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGRIMA: Não
TOPOGRAFIA: Plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 190,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples H CONSERVAÇÃO: e - mediana simples
CONF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,500 CUSTO BASE (R\$): 1.329,24
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 111.007,38 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MUNICÍPIO: Cordeiro TELEFONE: (13)-37426321
CONTATO: Sr. Celso

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/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:	0,18	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.129,77
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.345,96
		VARIAÇÃO: 1.191,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.001,1

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/01/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Amado Gimenes
 COMP.: Ref: CA0224 BARRIO: Jardim Primavera NÚMERO: 500
 CEP: UF: SP CIDADE: GUARUJA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM PÉSSIMA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aq) m²: 125,00 TESTADA (Ct) m: 3,00 PROF. EQIV. (Fe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: regular ESGRIMA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 85,00 m²
 PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: C - regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,914 CUSTO BASE (R\$): 1.029,24
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 109.290,30 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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Varano Região Imobiliária TELEFONE: (13)-33699770
 CONTATO: Corretor
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FF ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 1.429,85
TESTADA Cf:	FF ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.429,85
PROFUNDIDADE Cp:	FF ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FF ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FF ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FF ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

477
8

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Guarulá - Jardim Primavera - Alameda das Orquídeas

DATA: 17/01/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	I	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda das Margaridas, 120	1.485,00	1.963,47	1,3195	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda das Orquídeas, 109	1.431,28	1.409,53	1,1247	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda das Orquídeas, 263	1.350,00	1.679,39	1,2440	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda das Orquídeas, s/nº	1.050,00	1.306,19	1,2440	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Primavera, 291	1.129,77	1.345,96	1,1914	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Francisco Analdo Gimenez, 563	1.429,66	1.429,66	1,0000	1,0006

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CRA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

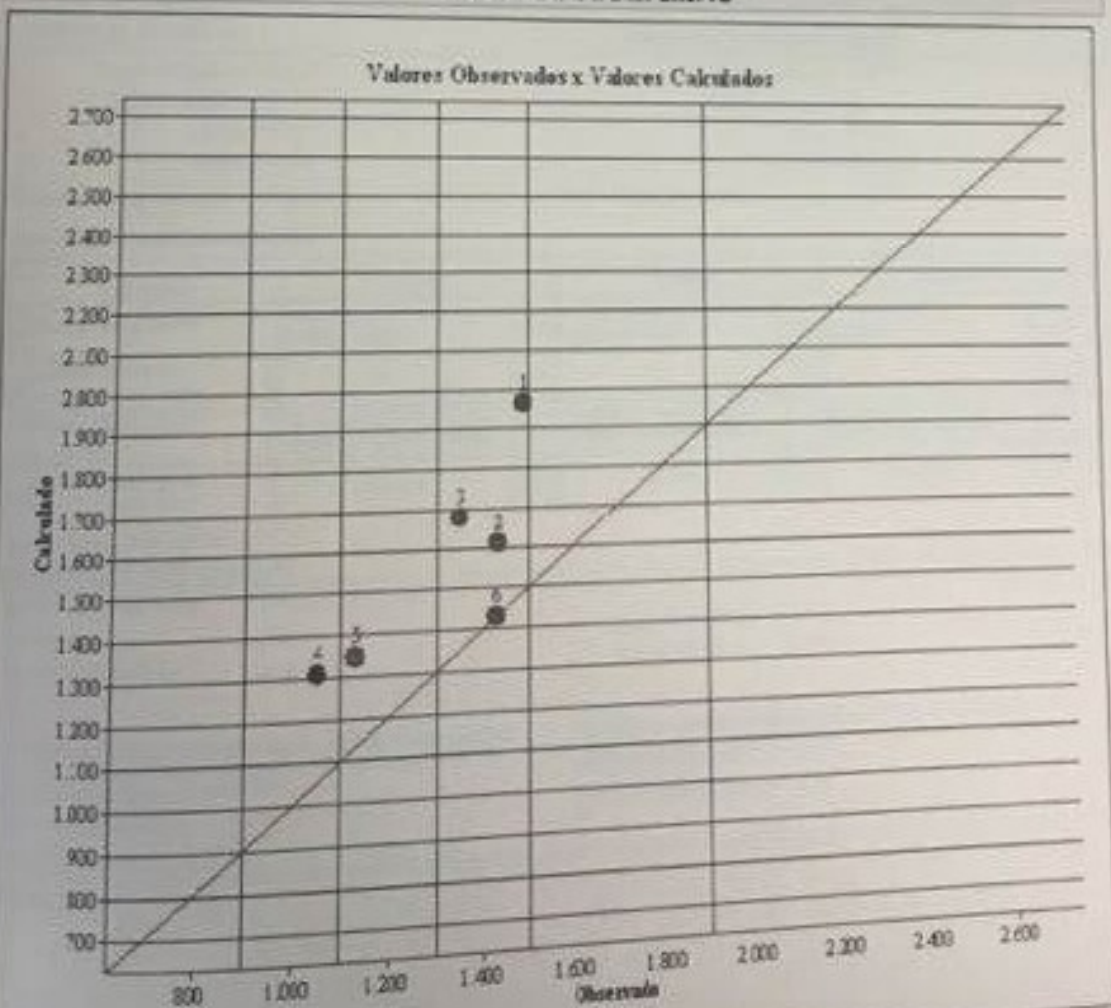
478
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.488,03	1.963,47
2	1.431,28	1.609,83
3	1.350,00	1.679,39
4	1.050,00	1.306,19
5	1.129,77	1.345,96
6	1.429,68	1.429,68

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Alameda das Orquídeas 271 Jardim Primavera GUARUJÁ - SP Data: 17/01/2018
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 300,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.313,13
 Desvio Padrão: 180,19
 - 30%: 1.919,19
 + 30%: 1.707,07

Coefficiente de Variação: 13,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.555,75
 Desvio Padrão: 247,64
 - 30%: 1.069,03
 + 30%: 2.022,48

Coefficiente de Variação: 15,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		PT.
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completas quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completas quanto às variáveis analisadas no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de lotes de mercado analisados	12	<input type="checkbox"/>	1	<input checked="" type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os caracteres dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todos os caracteres dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todos os caracteres dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de custo para a pr. o conj. de lotes	0,80 x 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 x 1,20	<input type="checkbox"/>	0,80 x 1,20	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: B FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.555,75
 TESTADA: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,1400

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.406,53
 INTERVALO MÁXIMO: 1.704,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.744,89
 INTERVALO MÁXIMO: 1.962,03

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 150,00 \text{ m}^2$;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.555,75/m²;

$F_p = 5,00 \text{ m}$;

$P_e = 30,00 \text{ m}$;

$F_r = 5,00 \text{ m}$ (testada de referência);

$P_{min} = 15,00 \text{ m}$ (profundidade mínima);

$P_{max} = 30,00 \text{ m}$ (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,03714;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.555,75 / m^2 \times 150,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,03714 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 225.006,37$$

(Duzentos e vinte e cinco mil, seis reais e trinta e sete centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 0,6988 x R8-N;

$$V_u = 0,6988 \times R\$ 1.329,24/m^2 = R\$ 928,88/m^2;$$

Área Construída: 116,83 m²;

Idade Estimada: 11 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

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

onde:

V_B = Valor da benfeitoria;

483

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$A = \text{área construída} = 116,83 \text{ m}^2;$$

$$Vu = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 928,88/\text{m}^2;$$

$$R = \text{valor residual} = 0,20;$$

$$X = \text{Idade estimada} = 11 \text{ anos};$$

$$Ie = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$$

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples:

$$K = 0,743.$$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 116,83 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 928,88/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,743 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 86.208,82$$

(Oitenta e seis mil, duzentos e oito reais e oitenta e dois centavos)

1123
484
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL ATUAL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 225.006,37 + R\$ 86.208,82$$

$$VI = R\$ 311.215,20$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 311.000,00}$$

(Trezentos e onze mil reais)

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

485
f

EXCELENTÍSSIMA

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Alameda das Orquídeas, nº 271, Jardim Primavera, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 80.336, no Primeiro CRI de Guarujá, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE SEPARAÇÃO LITIGIOSA, requerida por JULIANA PASSOS ALVES DA SILVA, em face de ARINALDO BEZERRA DA SILVA, em curso na 1a. VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - COMARCA DE GUARUJÁ - SP, AUTOS Nº 0004786-54.2010.8.26.0223, é de:

VALOR ATUALIZADO DE 50% DO IMÓVEL
(CORRESPONDENTE A PARTE OCUPADA PELA AUTORA)

R\$ 311.000,00

(Trezentos e onze mil reais)

Janeiro / 2.018

1ª Vara da

amos a ge
ncias iner

os atos

tos que se

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1973

426
f

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

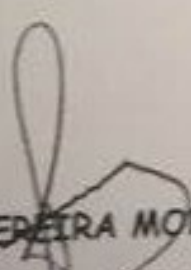
Consta o presente LAUDO de 46 (quarenta e seis) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.us.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, 18 de Janeiro de 2.018.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D