

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

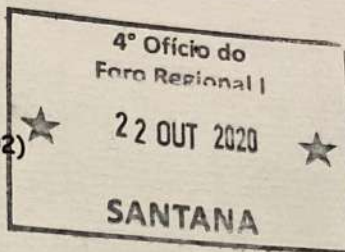
779
a

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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


AUTOS N° 0000366-71.2002.8.26.0001 (0017/02)



001 4 FERN.28.00006705-4 211028 1431 51

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida pelo BANCO BRADESCO S/A., em face do MARIA JOSÉ DE PAULA 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 Rua Carlos Escobar, n° 207, Apto. n° 14, 1° Andar, Bloco "A", Condomínio San Diego, Santana, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 81.486, no Terceiro CRI de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 07 de Outubro de 2.020.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

780

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 373.000,00

(Trezentos e setenta e três mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020



Vista do Prédio localizado na Rua Carlos Escobar, nº 207, Apto. nº 14,
1º Andar, Bloco "A", Condomínio San Diego, Santana, Cidade de São
Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 81.486, no Terceiro
CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

781

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 713, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida pelo BANCO BRADESCO S/A., em face de MARIA JOSÉ DE PAULA SILVA, em curso na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0000366-71.2002.8.26.0001 (0017/02):

Rua Carlos Escobar, nº 207, Apto. nº 14, 1º Andar, Bloco "A",
Condomínio San Diego, Santana, Cidade de São Paulo, Estado de São
Paulo, matriculado sob nº 81.486, no Terceiro CRI de São Paulo.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

782

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

A vistoria foi acompanhada apenas pelo Sr. Sérgio, zelador do condomínio onde se localiza o imóvel, objeto da presente Ação, mesmo após o envio de comunicado de vistoria.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Carlos Escobar, nº 207, no quarteirão completado pelas vias: Rua Doutor César, Rua Coronel Lúcio Rosales e Rua Alfredo Pujol.

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



Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

783

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 São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Mista - (ZM)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 073.010.0258-0

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

Engenheiro Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

784

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 073.010.0258-0

Local do Imóvel:
R CARLOS ESCOBAR, 207 - AP 14
E 1 VAGA BLOCO A COND SAN DIEGO CEP 02013-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CARLOS ESCOBAR, 207 - AP 14
E 1 VAGA BLOCO A COND SAN DIEGO CEP 02013-050

Contribuinte(s):
CPF 032.778.498-99 MARIA JOSE DE PAULA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.424	Testada (m):	20,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0092
Área total (m²):	2.424		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	94	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.971	Uso: residência	
Ano da construção corrigida:	1995		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.718,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	35.395,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	158.097,00
Base de cálculo do IPTU:	193.492,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/01/2021, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 05/10/2020

Número do Documento: 2.2020.002818870-5

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

785
w

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;

ola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Médio, Superior, Fino e Luxo", 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 Zonas Mistas, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei 13.885/04 (ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

36 anos

Desde 1983

787
a

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Terceiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 81.486.

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

778

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, salão de festa com lavabo masculino e feminino, sauna seca e úmida, sala de ducha, piscina infantil e adulto, quadra poliesportiva, jardins, salão de jogos, playground e brinquedoteca, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, salão de festas com lavabo, calçadas e acessos de pedestres. Possui, ainda, 14 (quatorze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar.

Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

789

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 14, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º Andar, Condomínio San Diego.

Possui área útil ou privativa de 42,110 m², área comum de 28,294 m², área de vaga de garagem de 22,870 m², área total de 93,274 m² e fração ideal do terreno de 0,9128%.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 25 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

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

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

790

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

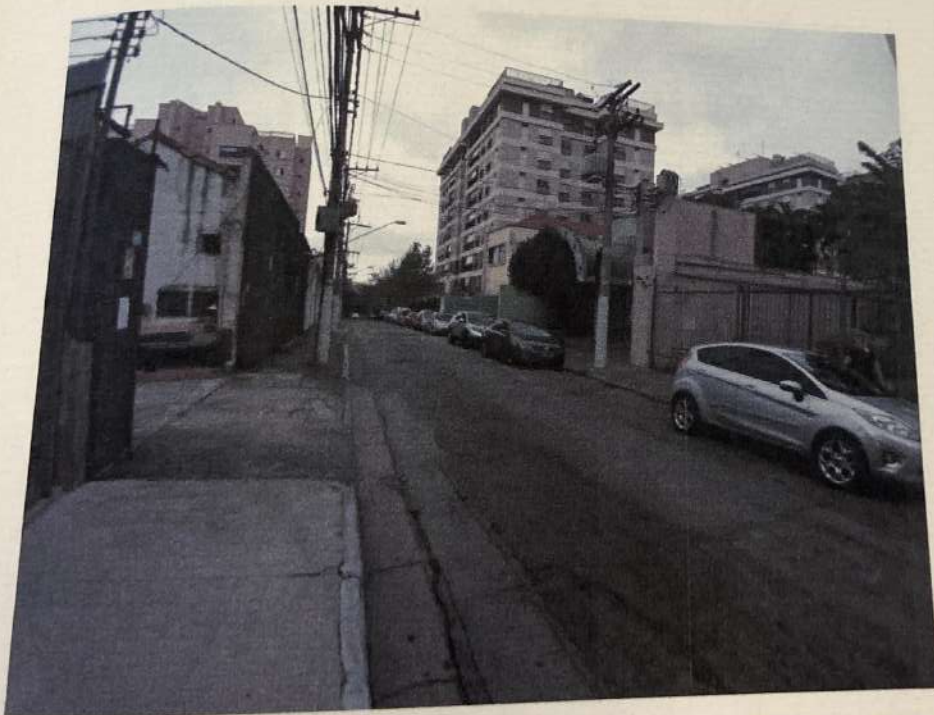


Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

791
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.

①

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

79d
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

793

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

794

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

8

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

795

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA COMUM.



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

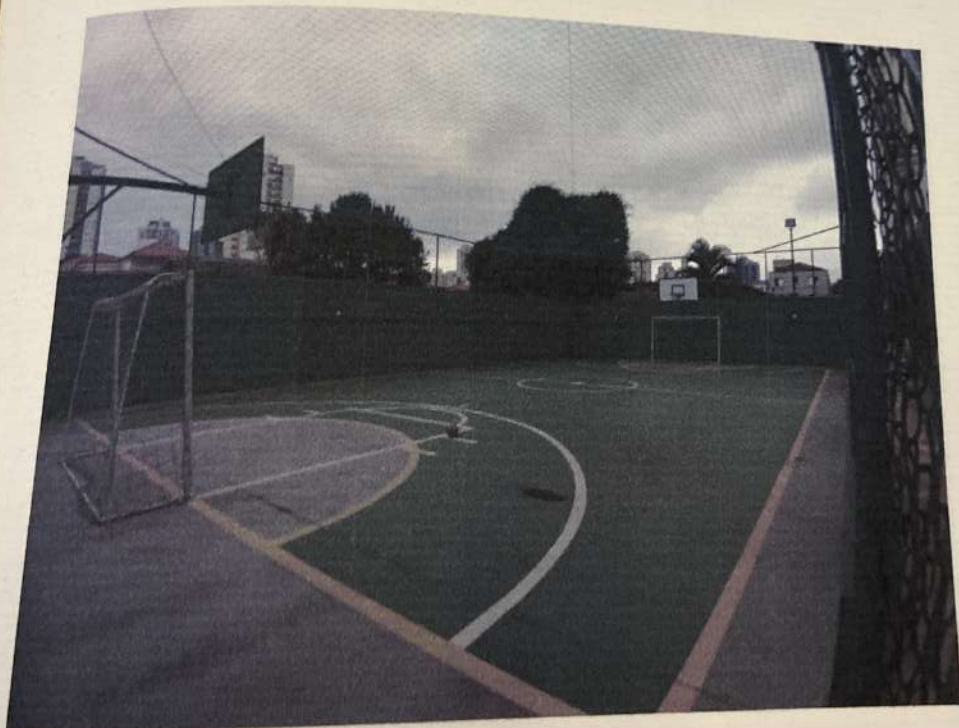
36 anos

Desde 1983

796

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

797
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA PISCINA.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

799

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA BRINQUEDOTECA.

A large, stylized handwritten mark or signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

799
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DO SALÃO DE JOGOS.



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

901

FOTO 11



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

[Handwritten signature]

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



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

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

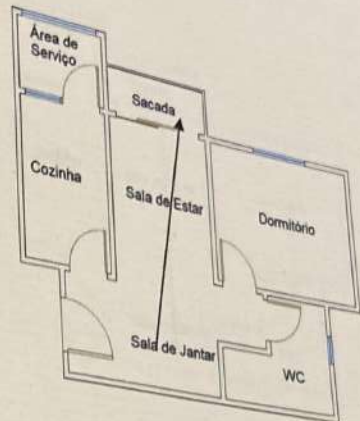
36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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

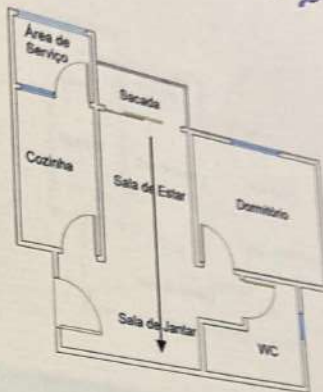


VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SALA DE ESTAR.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
- GIRO de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SALA DE JANTAR.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

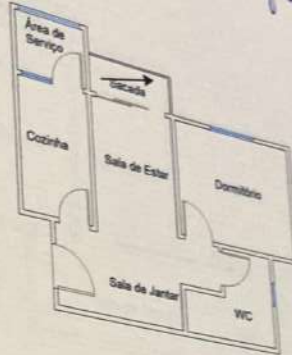
36 anos
Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
- CORRER: Correr.



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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SACADA.

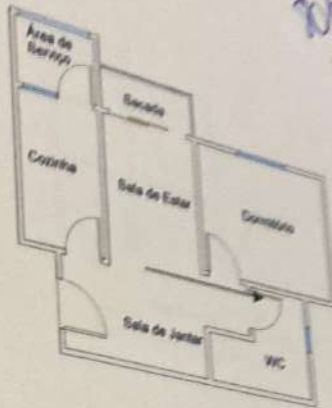
Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.889/D

36 anos
Data 1993

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

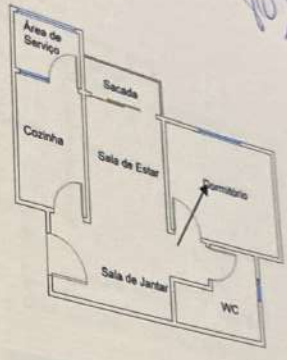
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- 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 PADRÃO CONSTRUTIVO DO DORMITÓRIO.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1973

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): Bloco vazado (alumínio).
Folha fixa.

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



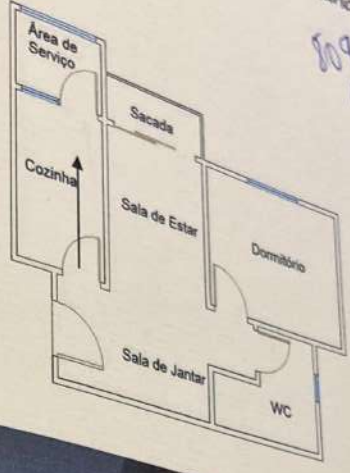
VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO BANHEIRO.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



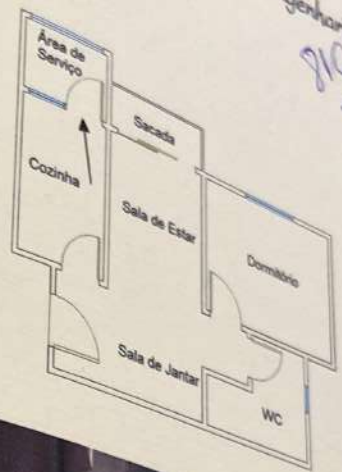
VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA COZINHA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA ÁREA DE SERVIÇO.

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

8/11



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE N° 12, PERTENCENTE A UNIDADE
- Data do C
AVALIANDA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

8/2
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

36 anos
Desde 1983

813

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

814

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO		Acima	3,49			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
2.2.3 - MÉDIO		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

Almir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

fl. 1

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA

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

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

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,

expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

817

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

36 anos
Desde 1983

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

819

Valores tabulados para o coeficiente "K"
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

gdt

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

822

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$qmf = R\$ 7.919,83/m^2$ - Data Base: Outubro/2020

OBS: O valor unitário, de R\$ 7.919,83/m² (sete mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e três centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

36 anos
Desde 1983

823

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1		<input checked="" type="checkbox"/> USUÁRIO DATA DA PERICIA: 05/10/2020	
NÚMERO DA PERICIA: SÃO PAULO - SP - 3020		CERTEZ GEOFÍSICA:	
SEDE: 073	QUADRA: 010	ÍNDICE DO LOCAL: 1,500,00	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Carlos Escobar		BARRIO: Santana	
COMP.: Ref. 33070		MÚMERO: 207	
CEP:		CIDADE: SÃO PAULO - 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 ELIMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) M ² : 2.424,00	TERRAÇA - (C) m ² : 20,70	PROF. EQUIV. (Pq): 117,70	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMAÇÃO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples d'elec.	COEF. PADRÃO: 1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEF. (d): 0,750	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² : 42,11	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 10,00	TOTAL M ² : 52,11
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APFO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Mirante Imóveis			
CONTATO: Corretor	TELEFONE: (11)-29717963		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.480,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.181,79
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9600
VAGAS	-299,22 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020
SETOR: 073 QUADRA: 010
DADOS DA LOCALIZAÇÃO ÍNDICE DO LOCAL: 1.343,00
ENDEREÇO: Rua Carlos Escobar
COMP.: Ref.: 323691
UF: SP BAIRRO: Santana
USADO DATA DA PESQUISA: 04/10/2020
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 207

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 2.424,00 TESTADA - (ct) m: 20,70
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: plano PROF. EQUIV. (Pe): 117,10
CONSISTÊNCIA: seco TV A CABO

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento
CARACTERÍSTICAS ESTADO: Original FACE:

PADRÃO: apartamento simples c/ elev.
COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
DIMENSÕES FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
A. PRIVATIVA M²: 42,11 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 52,11

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 420.000,00
IMOBILIÁRIA: Mirante Imóveis VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
CONTATO: Corretor
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-29717963

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.976,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.617,43
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9600
VAGAS -359,06	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Almir Pereira Modotti
 ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

36 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 3 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020
 SETOR: 073 QUADRA: 010 ÍNDICE DO LOCAL: 1.343,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/10/2020
 CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Carlos Escobar
 COMP.: Ref.: 143677 BARRIO: Santana
 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 207

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Carlos Escobar
 COMP.: Ref.: 143677 BARRIO: Santana
 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 207

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.424,00 TESTADA - (ct) m: 20,70
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular
 TOPOGRAFIA: plano PROF. EQUIV. (Pe): 117,10
 CONSISTÊNCIA: seco ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,11 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 52,11

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBIILIÁRIA: Mirante Imóveis TELEFONE: (11)-29717963
 CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.549,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.207,08
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9600
VAGAS -341,96	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Admir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 4 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020
SETOR: 073 QUADRA: 010
DADOS DA LOCALIZAÇÃO: ÍNDICE DO LOCAL: 1.343,00
ENDEREÇO: Rua Carlos Escobar
COMP.: Ref.: 477334
CEP: UF: SP BAIRRO: Santana

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/10/2020
CHAVE GEOGRÁFICA:

CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 207

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.424,00 TESTADA - (ct) m: 20,70
ACESSIBILIDADE: Direta
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco
FORMATO: Irregular
PROF. EQUIV. (Pe): 117,10
ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,11 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 52,11

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Paulo Roberto Leardi

CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-996885571

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.228,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.899,31
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9600
VAGAS -329,14	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Pereira Modotti
 ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

36 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020
 SETOR: 073 QUADRA: 010 ÍNDICE DO LOCAL: 1.343,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/10/2020
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:
 ENDEREÇO: Rua Carlos Escobar
 COMP.: Ref.: AP1541 BARRIO: Santana
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 207

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Av) M²: 2.424,00 TESTADA - (cf) m: PROF. EQUIV. (Pq): 117,10
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples cf elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 42,11 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 52,11

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Aldeia Imóveis
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-994388783
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
ORIGEM Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-320,59	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.014,72
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.694,13
		VARIAÇÃO: 0,9600

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Santana - Rua Carlos Escobar

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

OBSERVAÇÃO:

Setor: 073

Quadra: 010

PARCELA DE BENFEITORS

DATA: 05/10/2020

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.343,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,04

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
1	Rua Carlos Escobar ,207	7.480,41		
2	Rua Carlos Escobar ,207	8.976,49	7.181,19	0,9600
3	Rua Carlos Escobar ,207	8.549,04	8.617,43	0,9600
4	Rua Carlos Escobar ,207	8.228,45	8.207,08	0,9600
5	Rua Carlos Escobar ,207	8.014,72	7.899,31	0,9600
			7.694,13	0,9600

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

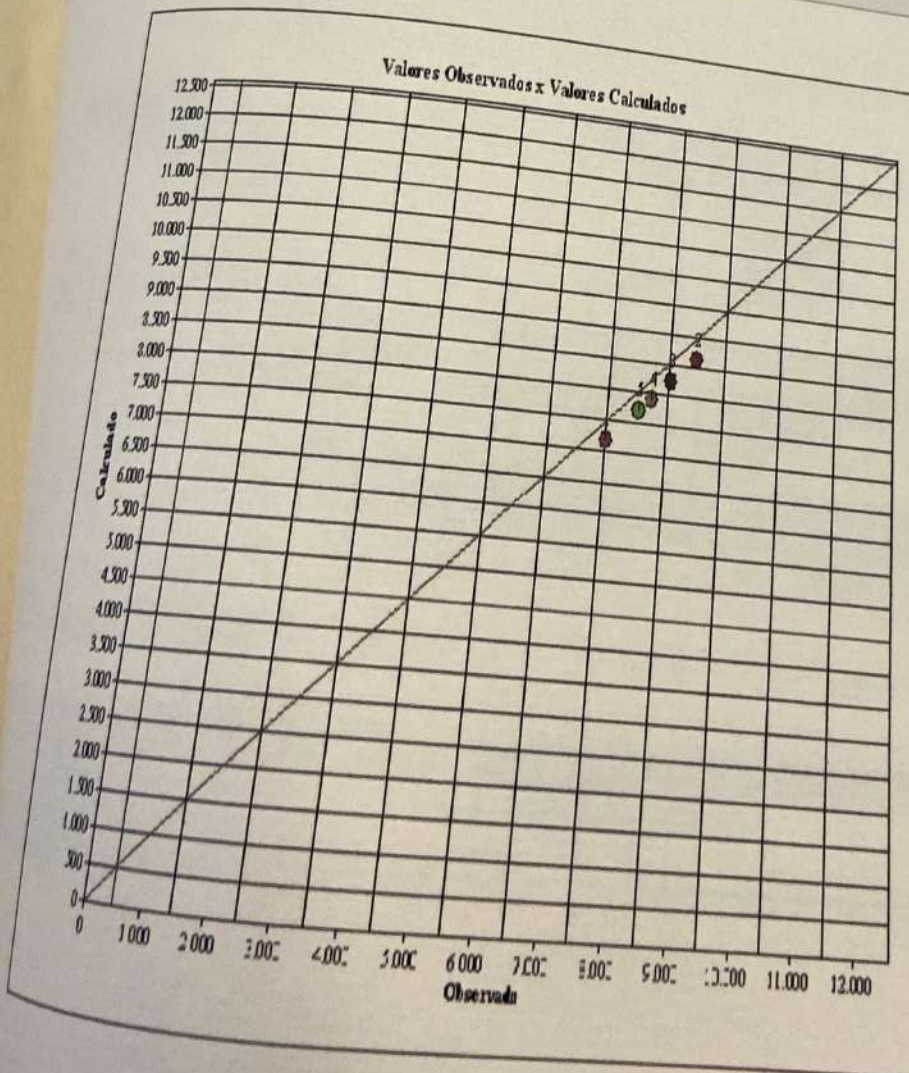
Avaliações e Perícias de Engenharia

829

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.480,41	7.181,19
2	8.976,49	8.617,43
3	8.549,04	8.207,08
4	8.228,45	7.899,31
5	8.014,72	7.694,13

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti
 ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

36 anos
 Desde 1983

830

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO
 Local: Rua Carlos Escobar 207 Santana SAO PAULO - SP
 Tipo: Apartamento
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m²: 2.424,00
 Edificação nº: 42.11
 Modalidade: Venda
 Data: 05/10/2020



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 8.249,82
 Desvio Padrão: 562,43
 - 30%: 5.774,88
 + 30%: 10.724,77
 Coeficiente de Variação: 6,8200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 7.919,83
 Desvio Padrão: 539,93
 - 30%: 5.543,88
 + 30%: 10.295,78
 Coeficiente de Variação: 6,8200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II			
Quantidade de fatores do imóvel avaliado	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
Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
Qualificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
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

PRECISÃO DOS VALORES

VALOR SANEADA (R\$): 7.919,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 7.549,67

INTERVALO MÍNIMO: 7.549,66

INTERVALO MÁXIMO: 8.289,99

INTERVALO MÁXIMO: 8.290,00

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Data Base: Outubro/2020

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

83

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - CÁLCULO DO VALOR ATUAL DO IMÓVEL

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

$$S = 42,110 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 7.919,83/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = (42,110 \text{ m}^2 + (0,5 \times 1,00 \times 10,00)) \times \text{R\$ } 7.919,83/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 373.103,19$$

Ou, em números redondos:

R\$ 373.000,00

(Trezentos e setenta e três mil reais)

Data Base: Outubro/2.020

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

83%

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - CÁLCULO DO VALOR ATUAL DO IMÓVEL

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

$$S = 42,110 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 7.919,83/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = (42,110 \text{ m}^2 + (0,5 \times 1,00 \times 10,00)) \times \text{R\$ } 7.919,83/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 373.103,19$$

Ou, em números redondos:

R\$ 373.000,00

(Trezentos e setenta e três mil reais)

Data Base: Outubro/2.020

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

832

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Carlos Escobar, nº 207, Apto. nº 14, 1º Andar, Bloco "A", Condomínio San Diego, Santana, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 81.486, no Terceiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida pelo BANCO BRADESCO S/A., em face do MARIA JOSÉ DE PAULA SILVA, em curso na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0000366-71.2002.8.26.0001 (0017/02), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 373.000,00

(Trezentos e setenta e três mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

832

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Carlos Escobar, nº 207, Apto. nº 14, 1º Andar, Bloco "A", Condomínio San Diego, Santana, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 81.486, no Terceiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida pelo BANCO BRADESCO S/A., em face do MARIA JOSÉ DE PAULA SILVA, em curso na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0000366-71.2002.8.26.0001 (0017/02), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 373.000,00

(Trezentos e setenta e três mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

833

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 55 (cinquenta e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de Outubro de 2.020.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

834

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

835

Avaliações e Perícias de Engenharia

05/10/2020 Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - Processo nº: 0000366-71.2002.8.26.0001 - FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Comunicado de vistoria - Processo nº: 0000366-71.2002.8.26.0001 - FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)
Para: itacisimon@gmail.com
Data: segunda-feira, 14 de setembro de 2020 09:50 BRT

São Paulo, 14 de setembro de 2020.

Prezado,

Dra. Itaci Paranaguá Simon de Souza

Tel.: (11) 3107-4736

E-mail: itacisimon@gmail.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0000366-71.2002.8.26.0001

Vara: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo - SP

Ação: Execução Hipotecária

Partes: Banco Bradesco S/A. x Maria José de Paula Silva

Atendendo ao disposto no 52º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 29 de setembro de 2020, às 10:00hs., no imóvel em questão situado na Rua Carlos Escobar, 207, Santana, São Paulo - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

836

Avaliações e Perícias de Engenharia

05/10/2020

Yahoo Mail - Comunicado de vitória - Processo nº 0000366-71/2002 & 26.0001 - FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



Libre de virus: www.avast.com

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

837

Avaliações e Perícias de Engenharia

05/10/2020 Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº: 0000366-71.2002.8.26.0001 - FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Comunicado de vistoria - Processo nº: 0000366-71.2002.8.26.0001 - FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)
Para: stallarico@carvalhorodrigues.com.br; vera@carvalhorodrigues.com.br
Data: segunda-feira, 14 de setembro de 2020 12:42 BRT

São Paulo, 14 de setembro de 2020.

Prezadas,

Dra. Selma Brilhante Tallarico da Silva

Tel.: (11) 3719-5134

E-mail: stallarico@carvalhorodrigues.com.br

Dra. Vera Lucia de Carvalho Rodrigues

Tel.: (11) 3719-1991

E-mail: vera@carvalhorodrigues.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0000366-71.2002.8.26.0001

Vara: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo - SP

Ação: Execução Hipotecária

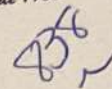
Partes: Banco Bradesco S/A. x Maria José de Paula Silva

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 29 de setembro de 2020, às 10:00hs., no imóvel em questão situado na Rua Carlos Escobar, 207, Santana, São Paulo - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983



Avaliações e Perícias de Engenharia


08/10/2020 Yahoo Mail - Comunicado de vitória - Processo nº 0000366-71.2002.8.26.0001 - FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

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

"FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA"

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

 Livre de vírus. www.avast.com