

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP

AUTOS Nº 0008831-32.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ADRIANO DOS SANTOS COSTA**, em face de **GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, 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 **Rua do Ouvidor, nº 480, casa 41-06, Condomínio Residencial Nova Barueri, Jardim Belval, Barueri (SP)**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 18 de maio de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 34862, Ficha 035, do Cartório de Registro de
Imóveis da Barueri (SP)

Rua do Ouvidor, nº 480, casa nº 41-06, Condomínio
Residencial Nova Barueri, Jardim Belval, Barueri (SP).

R\$320.000,00

(Trezentos e vinte mil reais)

MAIO / 2023

FOTO 01



Vista da fachada do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel abaixo descrito, nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **ADRIANO DOS SANTOS COSTA**, em face de **GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

Casa nº 41-03: conterà a área privativa (coberta) 59,850 m²; área privativa (descoberta) 62,792 m²; área comum (coberta) 4,089 m²; área total construída 126,731 m²; área do terreno condominial reservada para utilização exclusiva 92,7167 m² (incluindo a projeção da edificação, quintal e garagem); área comum do terreno 161,7890 m²; área total de terreno 254,5057 m²; fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum 0,0020575 ou 0,20575% do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BARUERI**, situado na Rua do Ouvidor, nº 480, Jardim Belval, Barueri (SP). Matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob o nº 34862.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 e-mail, **Anexo I** do presente Laudo.

A diligencia ao local do imóvel, objeto da lide, foi franqueada pela Sr. ^a Ângela, representante da construtora.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

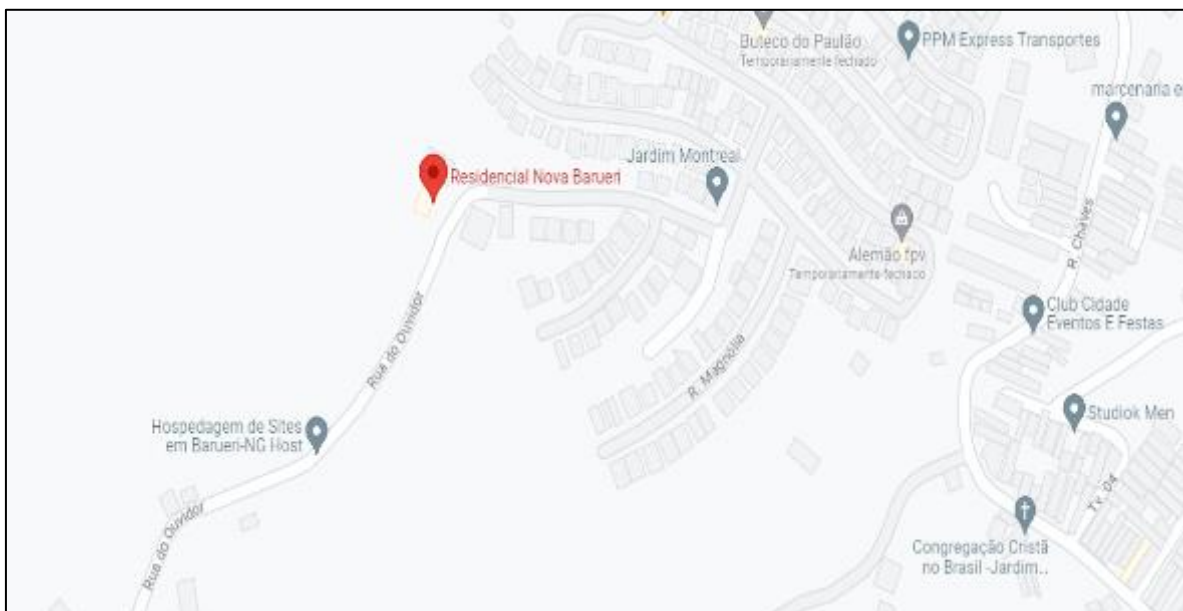
39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.1 - LOCAL:

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO:

A reprodução do mapa da cidade de Guarulhos, levantada através do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do Condomínio Residencial Nova Barueri:



Legenda:



- Localização do Condomínio Residencial Nova Barueri.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Legenda:



- Localização do Condomínio Residencial Nova Barueri.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, looped shape.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02 e 03



Vista geral da Rua do Ouvidor, nº 480, Condomínio Residencial Nova Barueri, Jardim Belval, Barueri (SP).

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o Condomínio Residencial Nova Barueri possui a seguinte situação:

Rua do Ouvidor, no 480, Jardim Belval, Barueri (SP):

ZONA:	ZPEI
SETOR:	43
QUADRA:	06

* ZPEI - Zona Destinada a Projetos Especiais de Integração - uso misto.

Obs.: O imóvel avaliando não possui habite-se, nem tampouco inscrição predial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2.1 - 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.

II.2.2 - ZONEAMENTO:

A lei complementar nº 523, de 7 de abril de 2022, estabelece normas e restrições para o uso, ocupação e parcelamento do solo e demais providências complementares ao plano diretor da cidade de Barueri, conforme instituído pela lei complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004.

O local em causa integra a Zona Urbanas Destinada a Projetos Especiais de Integração a Qualificar, são aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental.

Walmir Pereira Modotti

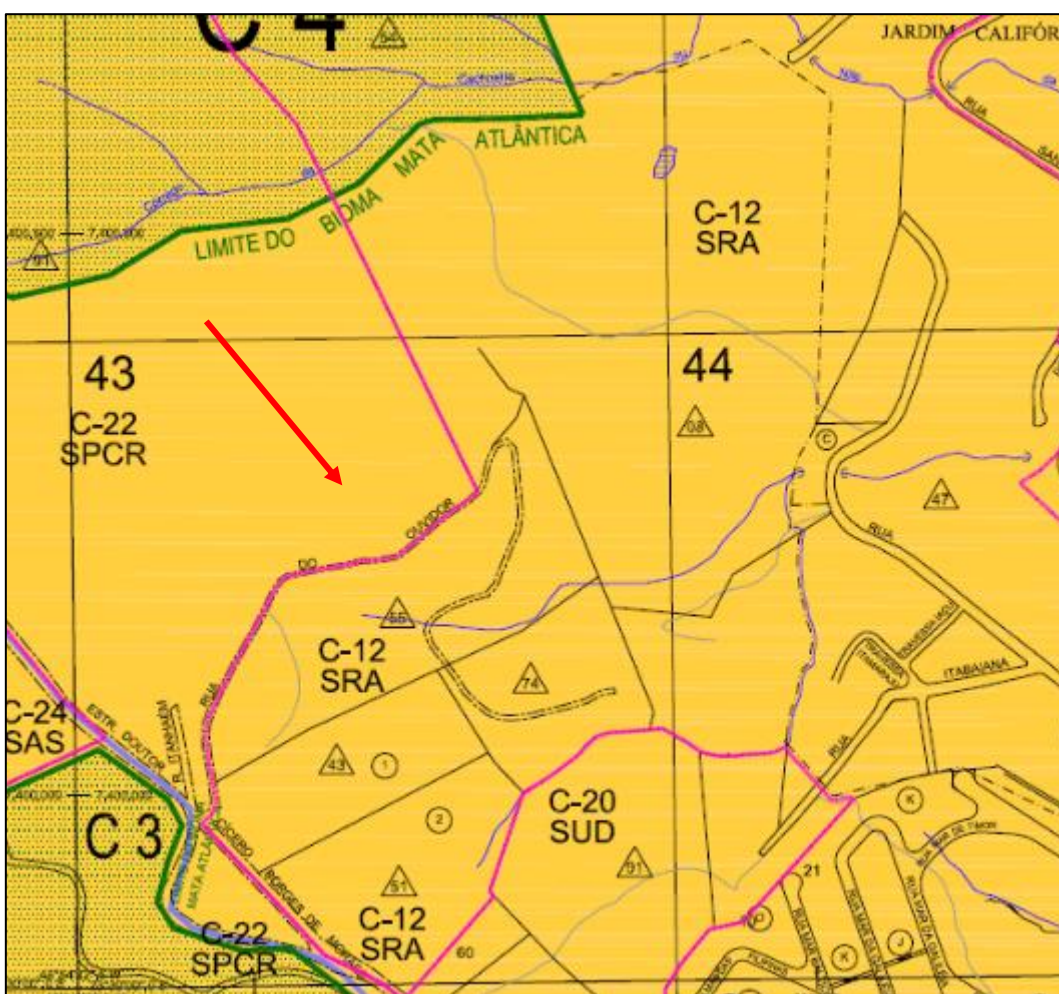
39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são áreas destinadas tanto para ocupação residencial quanto para ocupação comercial ou industrial.

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

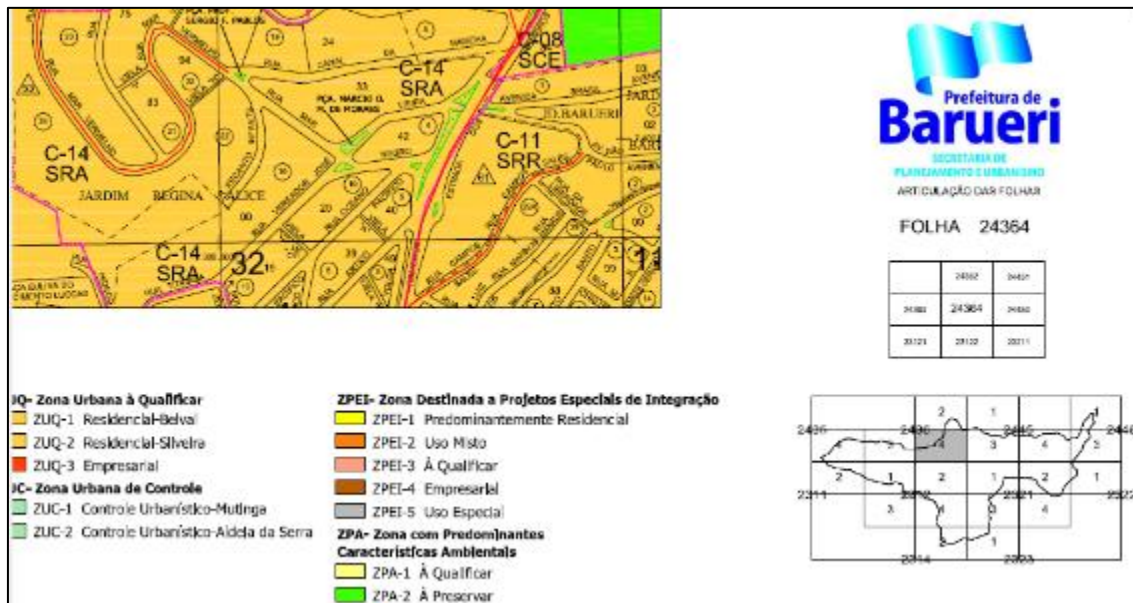


Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



II.2.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO:

O condomínio está localizado em uma região afastada do comércio, com grande potencial de exploração comercial e residencial.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 - DO CONDOMÍNIO:

O Condomínio Residencial está localizado em região de classe média da cidade de Barueri.

Edificado em 2012, possui 500 casas, de 2 dormitórios e 2 vagas de garagem. Com área comum composta por salão de festas, piscina, salão de jogos, quadras, bosque privativa e garita.

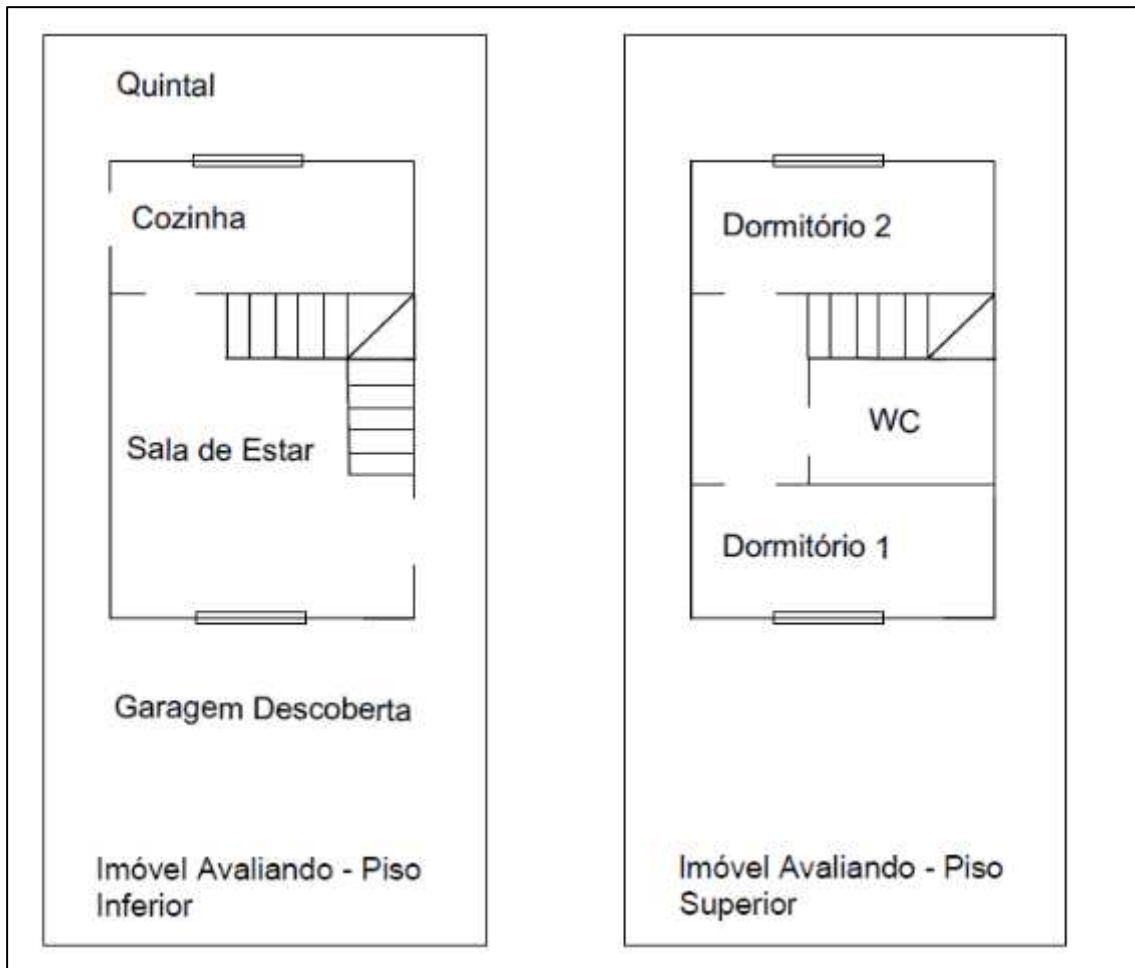
II.3.1 - DA UNIDADE:

A unidade de nº 41 é composta por uma sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e área de serviços. A área total privativa é de 59,85 m².

O imóvel possui duas vagas de garagem descoberta.

A propriedade pode ser classificada como "2.4 - Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de reparos importantes.

CROQUI



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

UNIDADE Nº 41
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BARUERI
Rua do Ouvidor, nº 480, Jardim Belval, Barueri (SP).



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04 e 05



Vista interna do condomínio, no local em que se localiza a unidade
de nº 41.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06,07 e 08



Vista da fachada e da lateral da unidade de nº 41, do Condomínio Residencial Nova Barueri.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



Vista da garagem descoberta para automóvel.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10, 11 e 12



A handwritten signature or mark, possibly the name 'Walmir', written in black ink.

Vista da sala e da escada de acesso ao piso superior.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13



Vista da cozinha e da porta que dá acesso a área externa.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'WPM' or similar, located below the caption.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14 e 15



Vistas da lavanderia e da circulação lateral da área externa.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16 e 17



Vistas dos 02 dormitórios no piso superior.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18 e 19



Vista do corredor de circulação no piso superior.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20



Vista do banheiro no piso superior

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or a similar character, located to the right of the caption.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

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

Na presente avaliação, adotou-se o Método 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 128.880/D

39 anos
Desde 1983

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.

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

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

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

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



Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R1N do SINDUSCON/SP, conforme a tabela de coeficiente do Ibase abaixo:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
				Mínimo	Médio	Máximo			
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%	
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%	
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%	
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%	
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%	
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%	
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%	
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%	
			1.3.3- Padrão Médio	1,260	1,470	1,680	60	20%	
			1.3.4- Padrão Superior	1,512	1,746	1,980	60	20%	
			1.3.5- Padrão Fino	1,692	1,926	2,160	60	20%	
			1.3.6- Padrão Luxo	1,992	2,226	2,460	60	20%	
	2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
				2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
2.1.3- Padrão Médio				1,200	1,410	1,620	70	20%	
2.1.4- Padrão Superior				1,452	1,656	1,860	60	20%	
2.1.5- Padrão Fino				1,632	1,836	2,040	60	20%	
2.1.6- Padrão Luxo				1,872	2,046	2,220	60	20%	
2.2 GALPÃO		A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	2,052	2,286	2,520	60	20%	
			2.2.2- Padrão Simples	2,523	3,066	3,600	50	20%	
			2.2.3- Padrão Médio	3,610	-	-	50	20%	
			2.2.4- Padrão Superior	0,518	0,609	0,700	60	20%	
			2.2.5- Padrão Fino	0,982	1,125	1,268	60	20%	
			2.2.6- Padrão Luxo	1,368	1,659	1,871	80	20%	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	1,872	-	-	80	20%	
			3.1.2- Padrão Médio	0,071	0,142	0,213	20	10%	
			3.1.3- Padrão Superior	0,229	0,293	0,357	20	10%	
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cujo data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Tabela 01.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

D) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke 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 formula:

$foc = R + K (1 - R)$, sendo:

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross - Heidecke.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Quadro 01.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

- Na linha verifica-se o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção;
- Na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será estabelecido em função das constatações em vistorias, observando-se a condição em que se encontram, tais como: sistema estrutural, cobertura, hidráulica, elétrica, paredes, pisos, forros e revestimentos, ponderando os seus custos para uma eventual recuperação.



Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 02.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbv0Ga.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS:

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 os valores ofertados para venda 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 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 da venda resultou em:

$$VU = R\$ 5.338,03 /m^2$$

OBS: O valor unitário foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir.





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023		
SETOR : 116	QUADRA : 49	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua do Ouvidor				NÚMERO : 480	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	50,00	TESTADA - (ct) m :	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA M²:		69,00
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples				
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,800
CUSTO BASE (R\$):	0,00				
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO :	0,00		VALOR ARBITRADO :		
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\$) : 536.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.027,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
VAGAS	1.258,43	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
		FT ADICIONAL 05 : 0,00			
		FT ADICIONAL 06 : 0,00			
		VALOR UNITÁRIO : 6.991,30			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.222,26			
		VARIAÇÃO : 0,6900			

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/05/2023
 SETOR: 116 QUADRA: 49 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua do Ouvidor NÚMERO: 480
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 50,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 60,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. DE PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 335.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Viva Real
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.025,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.929,50
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1800
VAGAS 904,50	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 12
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO Nº 1





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023
 SETOR : 116 QUADRA : 49 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Ouvidor NÚMERO : 480
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 50,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 115,00
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Viva Real
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.147,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.015,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.878,64
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9351
VAGAS 746,61	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 11
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO Nº 1





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022. UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023

SETOR : 116 QUADRA : 49 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Ouvidor NÚMERO : 480

COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 50,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 60,00

PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 475.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00


IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.066,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.241,25
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8900
VAGAS 1.282,50	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NUMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NUMERO ELEMENTO : 10
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	





FOTO Nº 1





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023
 SETOR : 116 QUADRA : 49 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Ouvidor NÚMERO : 480
 COMP.: BAIRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 50,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Viva Real
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.528,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.603,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.920,43
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8900
VAGAS 995,14	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 9
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023		
SETOR : 116	QUADRA : 49	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua do Ouvidor				NÚMERO : 480	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	50,00	TESTADA - (cf) m :	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA M²:		60,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples				
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,800
CUSTO BASE (R\$):	0,00				
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO :	0,00		VALOR ARBITRADO :		
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 :	Viva Real				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
		VALOR UNITÁRIO : 5.400,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.566,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.806,00			
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
		VARIAÇÃO : 0,6900			
VAGAS	972,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
		FT ADICIONAL 05 : 0,00			
		FT ADICIONAL 06 : 0,00			





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 8
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	





FOTO Nº 1





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023		
SETOR : 116	QUADRA : 49	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua do Ouvidor				NÚMERO : 480	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	50,00	TESTADA - (cf) m :	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	114,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,837
CUSTO BASE (R\$):	0,00				
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO :	0,00		VALOR ARBITRADO :	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\$) :	583.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Vlva Real				
CONTATO :					TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.602,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.438,53	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.992,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8675
VAGAS	828,47	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	





FOTO Nº 1





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023

SETOR : 116 QUADRA : 49 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Ouvidor NÚMERO : 480

COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 50,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 60,00

PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 409.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.135,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.779,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.460,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8900
VAGAS 1.104,30	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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO: 6
DATA DA PESQUISA: 15/05/2023	
SETOR: 116	QUADRA: 49
CHAVE GEOGRÁFICA:	



FOTO Nº 1





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Ourvidor		NÚMERO : 480	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 50,00	TESTADA - (cf) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 10,00	
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 72,00	
PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 0,912	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,800	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO : 0,00	VALOR ARBITRADO :	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\$) : 540.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Viva Real			
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.957,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.860,13
PADRÃO Fp : 852,63	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	1,0163
VAGAS 1.215,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		



Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO: 5
DATA DA PESQUISA: 15/05/2023	
SETOR: 116	QUADRA: 49
CHAVE GEOGRÁFICA:	



FOTO Nº 1





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Ouvidor		NÚMERO : 480	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) M ² : 50,00	TESTADA - (ct) m : 5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	10,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M ² :	75,00
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEF. (k) :	0,897 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	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\$) : 373.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Viva Real			
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.476,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.398,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.882,73
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,8675
VAGAS 805,68	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 4
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Ouvidor		NÚMERO : 480	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	50,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	60,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	20 anos
		COEF. DE DEP. (k) :	0,837
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	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\$) : 445.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.086,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
VAGAS	1.201,50	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.675,00	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.790,26	
		VARIAÇÃO : 0,8675	





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO: 3
DATA DA PESQUISA: 15/05/2023	
SETOR: 116	QUADRA: 49
CHAVE GEOGRÁFICA:	





FOTO Nº 1





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Ouvidor		NÚMERO : 480	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 50,00	TESTADA - (ct) m : 5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	10,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	60,00
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	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\$) : 459.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Viva Real			
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.885,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.151,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.972,43
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,8675
VAGAS 1.239,30	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 2
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 49
CHAVE GEOGRÁFICA :	





FOTO Nº 1





Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 0008831-32.2020.8.26.0068 **DATA:** 15/05/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENEFITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:
 A unidade de nº 41 é composto por uma sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e área de serviços e duas vagas de garagem descoberta.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 20 Acréscimo 0,01



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

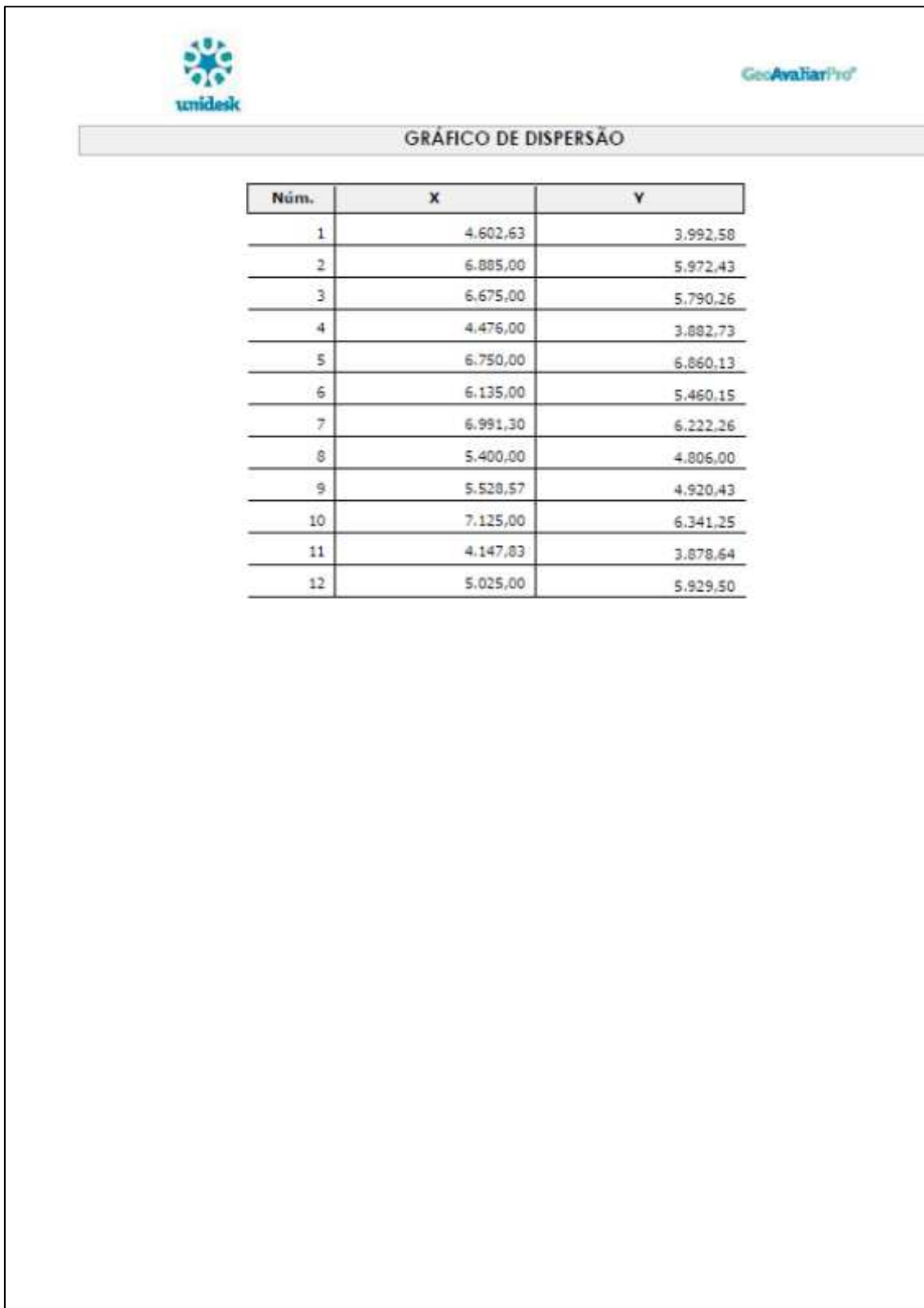
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua do Ouvidor,480	4.602,63	3.992,58	0,8675
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua do Ouvidor,480	6.885,00	5.972,43	0,8675
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua do Ouvidor,480	6.675,00	5.790,26	0,8675
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua do Ouvidor,480	4.476,00	3.882,73	0,8675
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua do Ouvidor,480	6.750,00	6.860,13	1,0163
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua do Ouvidor,480	6.135,00	5.460,15	0,8900
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua do Ouvidor,480	6.991,30	6.222,26	0,8900
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua do Ouvidor,480	5.400,00	4.806,00	0,8900
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua do Ouvidor,480	5.528,57	4.920,43	0,8900
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua do Ouvidor,480	7.125,00	6.341,25	0,8900
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua do Ouvidor,480	4.147,83	3.878,64	0,9351
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua do Ouvidor,480	5.025,00	5.929,50	1,1800

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



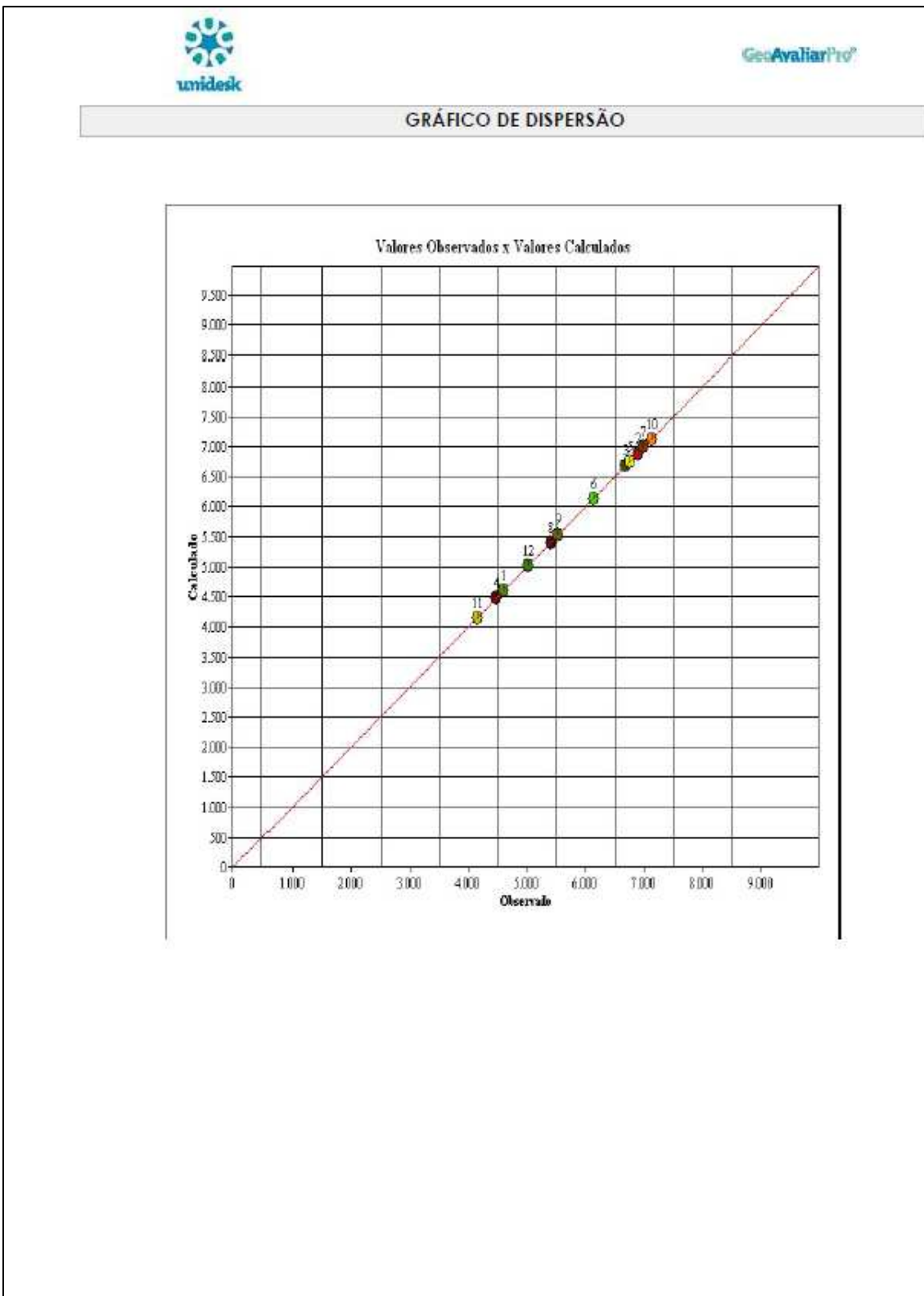
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua do Ouvidor 480 - SAO PAULO - SP Data : 15/05/2023
 Cliente : 0008831-32.2020.8.26.0068
 Área terreno m² : 50,00 Edificação m² : 59,85 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.811,78
 Desvio Padrão : 1.082,14
 - 30% : 4.068,24
 + 30% : 7.555,31
 Coeficiente de Variação : 18,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.338,03
 Desvio Padrão : 1.026,57
 - 30% : 3.736,62
 + 30% : 6.939,44
 Coeficiente de Variação : 19,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
	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"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,90 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.338,03 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.338,03000 VALOR TOTAL (R\$): 319.481,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 4.934,11 INTERVALO MÍNIMO : 4.934,11
 INTERVALO MÁXIMO : 5.741,95 INTERVALO MÁXIMO : 5.741,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



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 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 11:13, sob o número WBRE23700945825. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008831-32.2020.8.26.0068 e código U1cbvOGa.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

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

$$VI = S \times VU$$

$S = 59,85 \text{ m}^2$ (área privativa);

$VU = R\$5.338,03/\text{m}^2$ (pesquisa de mercado);

Substituindo e calculando:

$$VI = 59,85\text{m}^2 \times R\$5.338,03/\text{m}^2$$

$$VI = R\$319.481,09$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$320.000,00$$

(Trezentos e vinte mil reais)

Válido para maio de 2023.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado dos imóveis a seguir descrito, nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **ADRIANO DOS SANTOS COSTA**, em face de **GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 34862, Ficha 035, do Cartório de Registro de Imóveis da Barueri (SP)

Rua do Ouvidor, nº 480, casa nº 41-06, Condomínio Residencial Nova Barueri, Jardim Belval, Barueri (SP).

R\$320.000,00

(trezentos e vinte mil reais)

MAIO / 2023

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente laudo, que se compõe de 65 (sessenta e cinco) folhas digitadas de um só lado, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Anexo I - Avisos de Vistoria via e-mail;

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.

Barueri, 18 de maio de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I




Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

<p>Assunto: VISTORIA 21.03.23-15h00min-Processo: Autor: ADRIANO DOS SANTOS COSTA Ré: GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</p> <p>De: Claudia Tottane <claudia@modotti.com.br> <carolina@djr.adv.br>, <dali@djr.adv.br>,</p> <p>Cco: <dramarianita@dramarianita.com.br>, <adriano.costa@thalesgroup.com></p> <p>Data: 15/02/2023 20:13</p> <p>Prezados Senhores,</p> <p>Boa noite.</p> <p>Ref.: VISTORIA</p> <p>4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI – SP</p> <p>AUTOS Nº 0008831-32.2020.8.26.0068</p> <p>AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA</p> <p>Autor: ADRIANO DOS SANTOS COSTA</p> <p>Ré: GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</p> <p>Atendendo o disposto nos artigos 474 e 466, § 2º, do Novo Código de Processo Civil, agendar, para início dos trabalhos periciais, uma vistoria com as partes e assistentes técnicos indicados no dia 21 de março de 2023, a partir das 15h30min, no seguinte local: Rua do Ouvidor, nº 49, Condomínio Residencial Nova Barueri, Jardim Berval, Barueri (SP).</p> <p>*FAVOR ACUSAR O RECEBIMENTO DESTA MENSAGEM*</p> <p>Att.</p> <p>Eng.ª Claudia Tottane, assistente do Perito WALMIR MODOTTI</p>	
--	---