

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1982

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL -
SP**

AUTOS Nº 0005039-21.2018.8.26.0010 (0450/2018)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESPAÇO SÃO PAULO II**, em face de **RICARDO FARIA MACHADO E OUTRA**, 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 dos Sorocabanos, nº 55, Apto. nº 1021, 2º Andar, Bloco A, Condomínio Espaço São Paulo 2, Bairro Ipiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 151.613, no **Décimo Segundo CRI de São Paulo - SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de Novembro de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 630.000,00

(Seiscentos e trinta mil reais)

Data Base: Novembro/2021



**Vista do imóvel avaliando, localizado na Rua dos Sorocabanos, nº 55,
Apto. nº 1021, 2º Andar, Bloco A, Condomínio Espaço São Paulo 2,
Bairro Ipiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 151.613, no Décimo Segundo CRI de São Paulo - SP**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 138, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL - SP, AUTOS Nº 0005039-21.2018.8.26.0010 (0450/2018)**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESPAÇO SÃO PAULO II**, em face de **RICARDO FARIA MACHADO E OUTRA**.

**Rua dos Sorocabanos, nº 55, Apto. nº 1021, 2º Andar, Bloco A,
Condomínio Espaço São Paulo II, Bairro Ipiranga, Cidade de São Paulo,
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 151.613, no Décimo Segundo
CRI de São Paulo - SP.**

II-VISTORIA

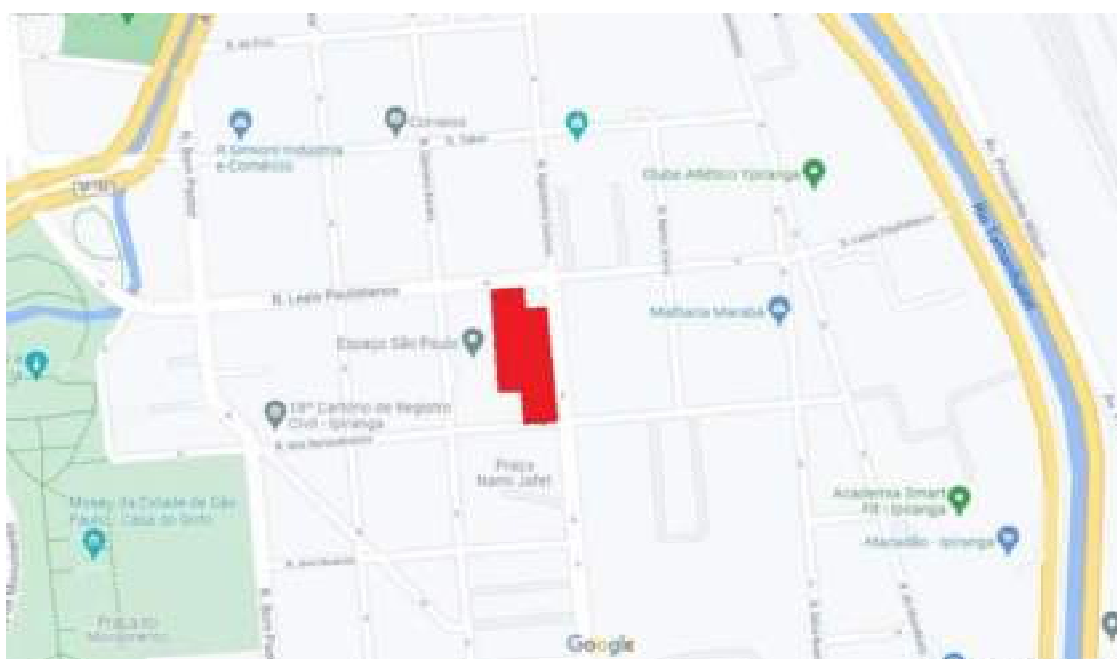
A vistoria foi acompanhada pela Sra. Maria Gislene, Requerida e pelo Sr. Adilson, Administrador do Condomínio, objeto da presente avaliação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua dos Sorocabanos, nº 55**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Agostinho Gomes, Rua Cipriano e Rua Leais Paulistano**.

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





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: 040.025.0305-4.

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

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 040.025.0305-4			
Local do Imóvel: R DOS SOROCABANOS, 55 - AP 1021 BL A 1 VG ED MORUMBI CEP 04202-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOS SOROCABANOS, 55 - AP 1021 BL A 1 VG ED MORUMBI CEP 04202-000			
Contribuinte(s): CPF 019.915.048-61 RICARDO FARIA MACHADO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	7.336	Testada (m):	106,98
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0028
Área total (m²):	7.336		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	144	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	6.364	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2001		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.619,00		
- da construção:	2.213,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	53.209,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	261.312,00		
Base de cálculo do IPTU:	314.521,00		
<p>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 2021.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/02/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	16/11/2021		
Número do Documento:	2.2021.004636268-0		
Solicitante:	EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

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 " Simples, Médio e Superior" 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, 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 Zona Mista, 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.

A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos e promover densidades médias e baixas, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frentes múltiplas.

O imóvel avaliando está registrado no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 151.613.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado quatro prédios 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, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, calçadas e acessos de pedestres, 2 (dois) elevadores de acesso aos pisos superiores e inferiores, 1 (um) salão de festas com lavabo, 1 (uma) sala de ducha, 1 (uma) sauna, 1 (uma) piscina adulto, 1 (uma) piscina infantil, 1 (uma) sala de ginástica, churrasqueira, 1 (uma) quadra esportiva, 1 (uma) sala de descanso, 1 (uma) brinquedoteca, jardim, 1 (um) salão de jogos, 1 (um) playground, 1 (um) gerador e 1 (um) poço artesiano. O Edifício é composto também por 15 (quinze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamento por andar e um subsolo.

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 1.021, objeto da presente avaliação, está localizado no 2º Andar ou 5º pavimento do Bloco A.

Possui área privativa de 84,070 m², a área comum de 59,032, já incluída a área de 21,100 m², relativa a uma vaga de garagem para estacionamento de um veículo, com manobrista, em lugar individual e de uso indeterminado, perfazendo a área de 143,102 m² e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2791% do terreno. O lote de terreno B (projeto de desdobro), que, também, faz frente para a Rua Agostinho Gomes, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 7.335,78 m².

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 20 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Médio", 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:



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DAS PISCINAS (ADULTO E INFANTIL).

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA CHURRASQUEIRA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DO PLAYGROUND.

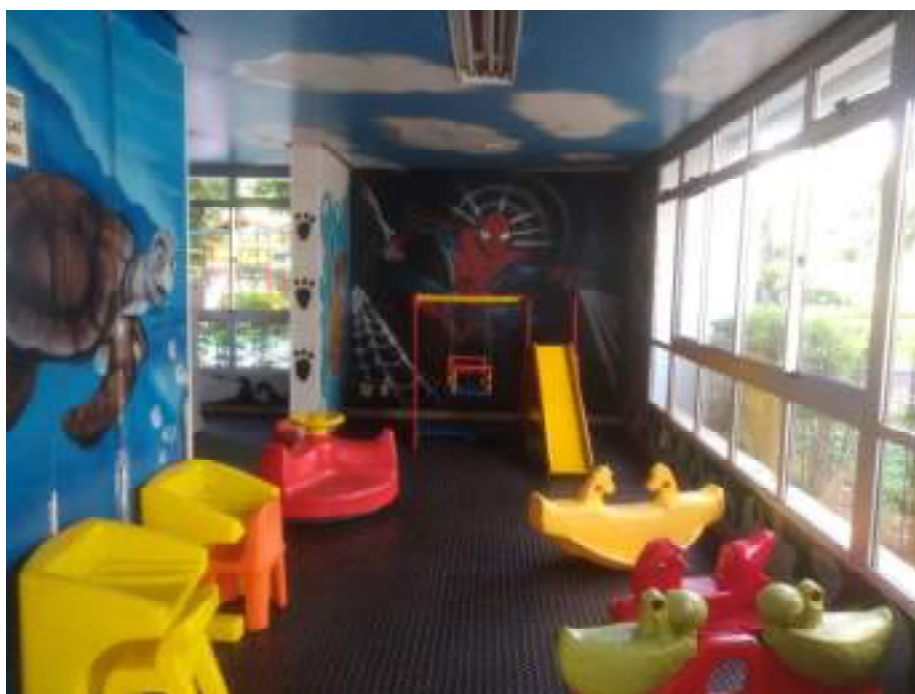
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



VISTA DA BRINQUEDOTECA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



VISTA DA ACADEMIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



VISTA DO SALÃO DE JOGOS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



VISTA DA SAUNA SECA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



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

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Gesso.
 TETO: Sanca.
 PORTA(S): Alumínio com vidro.
 Correr.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Gesso.
 TETO: Sanca.
 PORTA(S): Alumínio com vidro.
 Correr.



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



VISTA DA SALA DE JANTAR (DOIS AMBIENTES).

FOTO 19



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



VISTA DA SACADA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

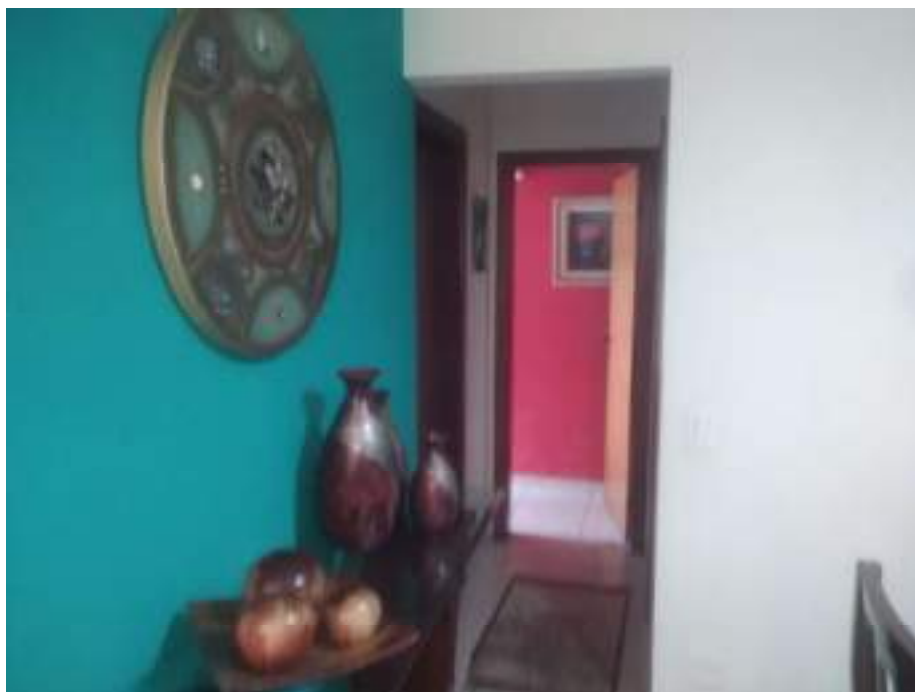
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.



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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

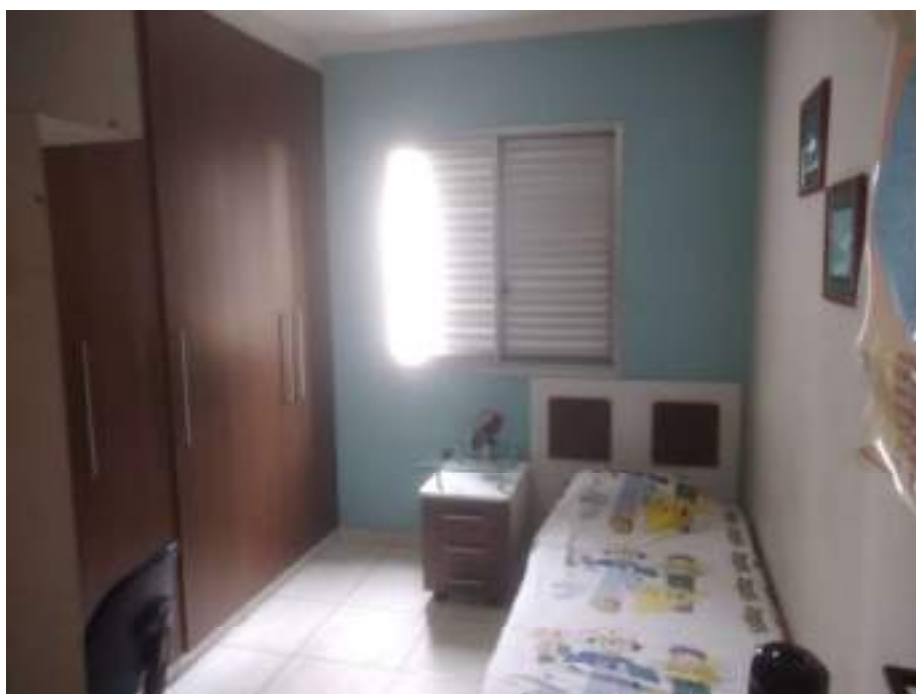
FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Gesso.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA: Alumínio com vidro.
 Corredoiça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Gesso.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA: Alumínio com vidro.
 Corredoiça.



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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

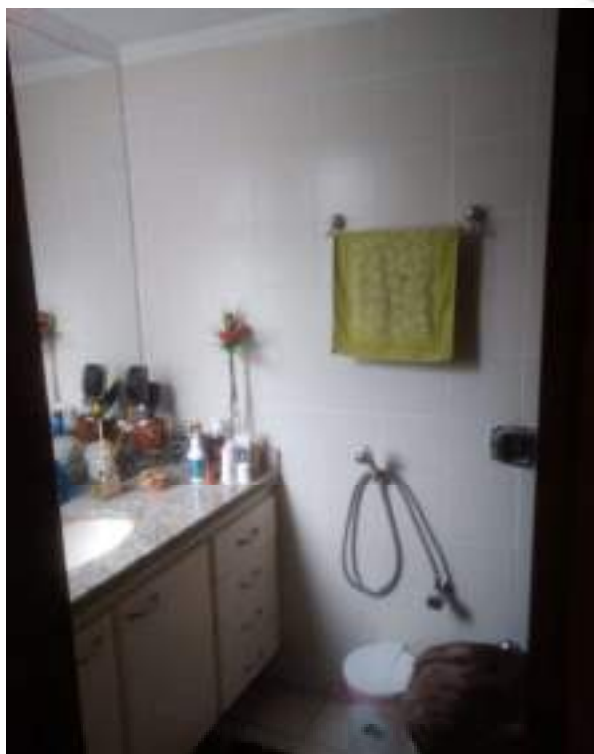
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA: Alumínio com vidro.
Projetante.

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



VISTA DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Gesso.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA: Alumínio com vidro.
 Corredoiça.



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



VISTA DO CLOSET DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA: Alumínio com vidro.
Projetante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Azulejo até o teto.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DA COZINHA.

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Azulejo até o teto.
 TETO: Gesso.
 PORTA(S): Alumínio com vidro.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA: Alumínio com vidro.
 Projetante.



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

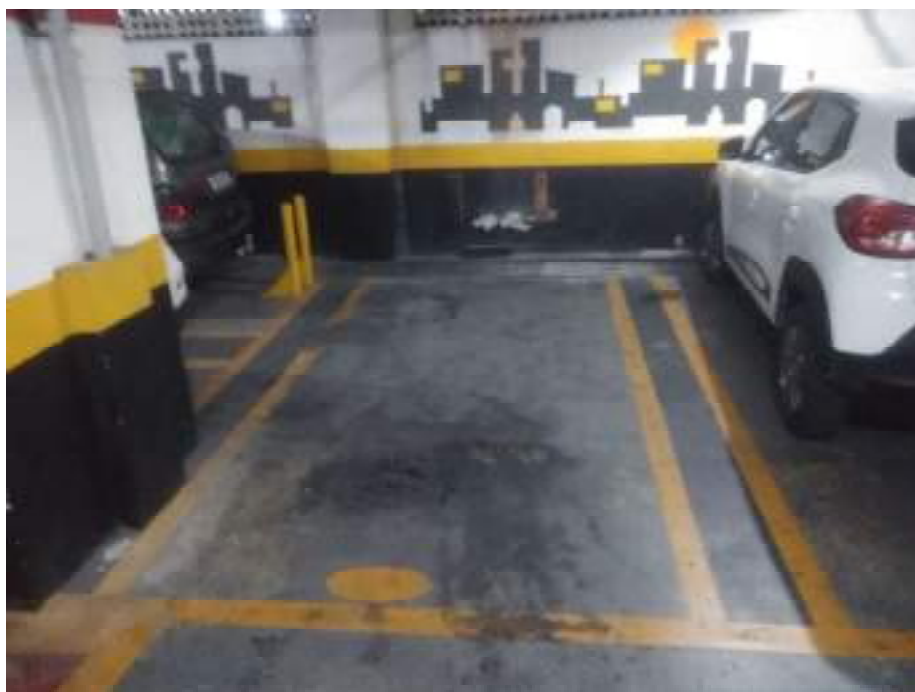
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28



VISTA DA VAGA DE GARAGEM, PERTENCENTE À UNIDADE AVALIANDA.

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.

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.

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:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - FINO	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - LUXO	ACIMA	4,843		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	3,828	4,216	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 - FINO	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 - LUXO	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
	C/elevador		5,768	6,371	7,072	
	2.1.5 - FINO	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6 - LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - MÉDIO	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 - SUPERIOR		ACIMA	1,872			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - MÉDIO	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,333	0,486	0,639	

E) DEPRECIÇÃO 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 obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

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

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.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I, J, *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,848	0,753	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	0,822	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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,478	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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	0,517	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
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

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 Abril - 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

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

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:

$$qmf = R\$ 7.151,49/m^2 - Data Base: Novembro/2021$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 7.151,49/m² (sete mil, cento e cinquenta e um reais e quarenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA: 1			
NÚMERO DA FICHA: SAO PAULO - SP - 001		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/11/2021	
SERIE: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Coronel Barreto		NÚMERO: 1051	
COMP: 000 08933296	BARRIO:	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: 04718-000			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE RUMINAÇÃO PÉNICA <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) M²: 0,00	TESTADA (T) M: 0,00	PROF. EGSM. (Fm): 0,00	
ACESSIBILIDADE:	FORMADO:	ESQUINA:	Sm
TOPOGRAFIA:			
CONDICIONIA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
FABRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. FABRÃO: 5,075	CONSERVAÇÃO: 0 - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,773	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 5,81TAXA: 1,00	VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0
DIMENSÕES			
A. PERÍM. (M): 84,00	ÁREA COMEM. M²: 0,00	GARAGEM M²: 8,10	TOTAL M²: 50,10
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	ATQ/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: Oport	VALOR VENDA (R\$): 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Quarto Andar			
CONTATO: Sim	TELEFONE: (11)-11111111		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Rec:	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.964,29
DESCRIÇÃO Fobes:	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.964,29
FABRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> FIBRADO BATA DA FIBRADA: 1x/11/2021	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CRATE GEOMÉTRICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Cipriano Batista		NÚMERO: 1031	
COMP. local CV0007	BARRIO:	CIDADE: SÃO 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"/> REDES DE LIMPAÇÃO 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) M²: 0,00	TESTADA - (C) M: 0,00	PROP. QUÍV. (Pq): 0,00	ESCORVA: sm
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:		
TOPOGRAFIA:			
CONDICIONA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA IDENTIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento núcleo 01 elev.	COD. PADRÃO: 5,075	CONSERVAÇÃO: 4 - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (d): 0,7723487	DESB. FRAÇÃO: 20 anos	ESTAXA: 0,00	VAGAS COM: 1 VAGAS DESCOM: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 54,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,10	TOTAL M²: 54,10
EDIFÍCIO			
DOMITÓRIOS: 0	SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	FLATGROUND: 0	SUPLENORES: 0	PIÇINIA: 0
		SAÍDA DE FUMOS: 0	SIB-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: 0 - venda	VALOR VENDA (R\$): 675.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Casa Vip Imóvel			
CÓDIGO: Corador	TELEFONE: (11)-077530000		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (loc): 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.232,74
ORIENTAÇÃO (ora): 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.232,74
PADRÃO (pa): 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00		
	FI ADICIONAL 05: 0,00		
	FI ADICIONAL 06: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021		
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Coronel Sarato			NÚMERO: 1051		
COMP: cod 8048	BARRIO:	CIDADE: SÃO PAULO - SP			
CEP:	MF: 2ª				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DETERMINAÇÃO FÍSICA	
<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 (Aq) M²:	0,00	TERTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EGOTO, (Pq):	0,00
ACESSIBILIDADE:		FORMATO:		ESGOTINA:	3m
TOPOGRAFIA: CONSISTÊNCIA:					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamentov		ESTADO:		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO (apartamento médio a/eletr):		COEF. PADRÃO (5,075 CONSERVAÇÃO (
CONF. DEF. (K): 0,77		IDADE: 20 anos		FRACÃO: 0,00	
TAXA: 0,00		VAGAS COB: 1		VAGAS DESCOB: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	85,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	5,10
TOTAL M²: 90,10					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0		W.C.: 0		QUARTO EMPREGADAS: 0	
PISCINA: 0		SALÃO DE FESTA: 0		SEVADORES: 0	
PLAYGROUND: 0		SUPERIORES: 0		APTO/ANDAR: 0	
SUB-SOLO: 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: 0/rev		VALOR VENDA (R\$): 679.000,00		VALOR LICITAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Das Imóveis					
CONSTATO: Corretor		TELEFONE: (11)-38048738			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Fob:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.108,81
OBSCURECÊNCIA Fob:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.108,81
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	3,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA FICHA: 14/11/2021	
SECTOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Leão Faustino		NÚMERO: 400	
COMP. cod 10004000	BARRIO:	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CIP:	EP: EP		
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) M²: 0,00	TERRENO (T) M²: 0,00	PROP. EGEM. SP: 0,00	ESQUMA: 0m
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:		
TOPOGRAFIA:			
CONSISTÊNCIA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamentos	ESTADO:	FAÇE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:	EST. CONSERVAÇÃO: d - obra regular e reparos simples
COEF. DEP. (Q): 0,77	IDADE: 20 anos	FRACÇÃO: 1,00	TAXA: 1,00
VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 87,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 87,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0	SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0
PRONA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0	ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0
SUPERIORES: 0	AFIO/ANDAR: 0	TER-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: Compra	VALOR VENDA (R\$): 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Eduardo Reis Negócios			
CONTATO: Carreir	TELEFONE: (11) 32299008		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBRABR-SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Ficc:	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.724,14
OBSELECÊNCIA Fobc:	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.724,14
PADRÃO Fp:	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	FF ADICIONAL 04: 0,00		
	FF ADICIONAL 05: 0,00		
	FF ADICIONAL 06: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2021
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Leiza-Foufalonr NÚMERO: 400
 COMP: cod AAD08 BARRIO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: WF: 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 (Av) M²: 0,00 TESTADA (Qt) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESGUINA: Sim
 TOPOGRÁFICA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio elev. COEF. PADRÃO: 2,075 CONSERVAÇÃO: B- entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,771 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,10 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,10 TOTAL M²: 52,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SITES: 0 W.C.: 0 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\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MÓBIILIÁRIA: Alexandre Augusto Imóveis
 CONTATO: Carleor TELEFONE: (11)-23381448
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fe: 1	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: R.944,29
OBsolescência Fe: 2	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: R.944,29
PADRÃO Fe: 3	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Itoranga - Condomínio Espaço São Paulo II
 DATA: 16/11/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIOS
 OBSERVAÇÃO:
 Setor: 040 Quadra: 025

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 1 Acrescimo: 0,04

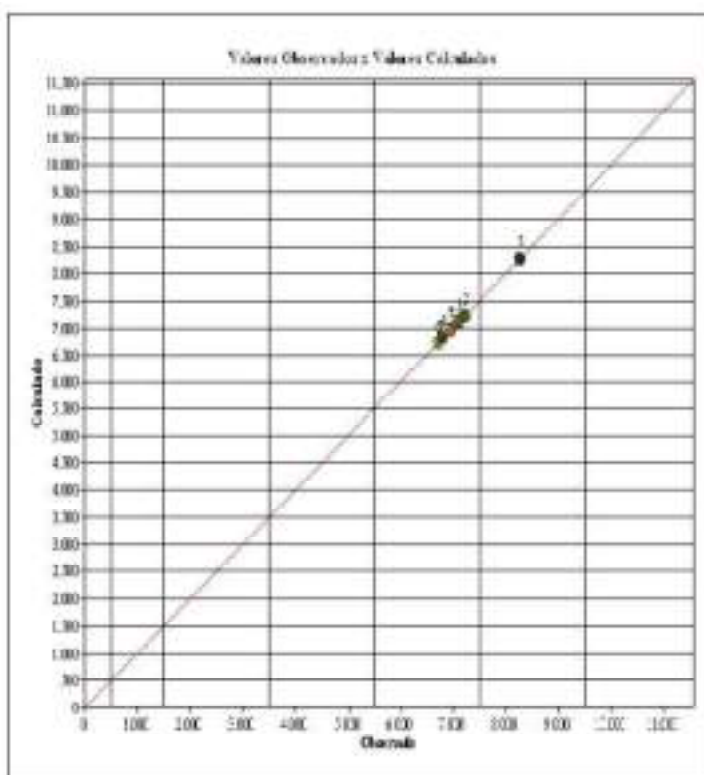
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Cipriano Barata, 1051	6.964,29	6.964,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Cipriano Barata, 1051	7.232,14	7.232,14	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Cipriano Barata, 1051	7.108,81	7.108,81	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Cipriano Barata, 1051	6.802,33	6.802,33	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Cipriano Barata, 1051	8.267,44	8.267,44	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Leão Paulistana, 400	6.724,14	6.724,14	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Leão Paulistana, 400	6.964,29	6.964,29	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.964,29	6.964,29
2	7.232,14	7.232,14
3	7.105,81	7.105,81
4	6.802,33	6.802,33
5	8.267,44	8.267,44
6	6.724,14	6.724,14
7	6.964,29	6.964,29

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Rua dos Sorocabanos 55 Apto nº1021 - 2º Andar - SÃO PAULO - SP. Data: 14/11/2021
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área Terreno m²: 7,33x0,00 Edificação m²: 64,00 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 7.151,49
 Desvio Padrão: 520,99
 - 30%: 5.006,04
 + 30%: 9.296,94

Coefficiente de Variação: 7,2900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 7.151,49
 Desvio Padrão: 520,99
 - 30%: 5.006,04
 + 30%: 9.296,94

Coefficiente de Variação: 7,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	TI
1. Carac. de imóvel avaliado	Completo quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto aos fatores analisados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adeção de situação paradigmática <input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	13 <input type="checkbox"/>	8 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de tabelas rel a todas as variáveis dos dados analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de tabelas rel a todas as variáveis dos dados analisadas <input type="checkbox"/>	Apresentação de tabelas rel a todas as variáveis dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator a p/ o conj de fatores	0,80 a 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "0" <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: **II**

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANADA (R\$): 7.151,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 6.567,93
 INTERVALO MÁXIMO: 7.435,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.567,93
 INTERVALO MÁXIMO: 7.435,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: **III**

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 84,070 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.228,73/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (0,5 \times Nvagas \times Avaga)) \times qmf$$

$$VI = (84,070 \text{ m}^2 + (0,5 \times 1,00 \times 8,10)) \times \text{R\$ } 7.151,49/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 630.189,29$$

Ou, em números redondos:

R\$ 630.000,00

(Seiscentos e trinta mil reais)

Data Base: Novembro/2021

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua dos Sorocabanos, nº 55, Apto. nº 1021, 2º Andar, Bloco A, Condomínio Espaço São Paulo 2, Bairro Ipiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 151.613, no Décimo Segundo CRI de São Paulo - SP, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESPAÇO SÃO PAULO II, em face de RICARDO FARIA MACHADO E OUTRA, em curso na 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL - SP, AUTOS Nº 0005039-21.2018.8.26.0010 (0450/2018), é de:**

VALOR DO IMÓVEL**R\$ 630.000,00****(Seiscentos e trinta mil reais)****Data Base: Novembro/2021**

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 61 (sessenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo esta 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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de Novembro de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O 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

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

11/11/2021 13:49

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 0005039-21.2018.8.26.0010

Comunicado de vistoria - 0005039-21.2018.8.26.0010

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: cesp2@terra.com.br

Data: quinta-feira, 14 de outubro de 2021 16:45 BRT

Dr. Adilson, boa tarde!

Segue anexo o comunicado de vistoria.

Muito obrigado
Walmir Modotti
Evandro Henrique



Comunicado de vistoria - 0005039-21.2018.8.26.0010.pdf
377.648

1/1

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

11/11/2021 13:49

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 0005039-21.2018.8.26.0010 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de vistoria - 0005039-21.2018.8.26.0010 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)
Para: cosp2@terra.com.br
Data: quinta-feira, 14 de outubro de 2021 16:32 BRT

São Paulo, 14 de outubro de 2021.

Prezada

Sra. Maria Gilene Fernandes Saraiva

Ref: Vistoria.

Processo nº: 0005039-21.2018.8.26.0010

2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga – Comarca da Capital - SP

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício Espaço São Paulo 2

Requerido: Ricardo Faria Machado e outra

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 16 de outubro de 2021, às 09:00hs., no imóvel em questão situado na **Rua dos Sorocabanos, 55, Apt. 1021, Ipiranga, São Paulo - SP.**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Caso ocorra algum imprevisto, o signatário se coloca a disposição para agendar uma nova data e horário.

OBSERVAÇÕES:

- 1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.
- 2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona virus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1/2

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

11/11/2021 13:48

Yahoo Mail - Comunicado de visita - 0005039-21.2018.8.26.0010 - "FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA"

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscara e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

11/11/2021 13:48

Yahoo Mail - Re: Comunicado de vistoria - 0005039-21.2018.8.26.0010 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Re: Comunicado de vistoria - 0005039-21.2018.8.26.0010 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

De: PAULO SERGIO BRAGGION (paulosergiobraggion@gmail.com)

Para: evandro.modotti@yahoo.com.br

Data: terça-feira, 28 de setembro de 2021 16:01 BRT

Boa tarde,
Evandro/Walmir,
Cliente da vistoria e grato pela comunicação.

Att

Paulo S. Braggion F: (11) 55614-8123

Em ter., 28 de set. de 2021 às 15:09, Evandro Henrique <evandro.modotti@yahoo.com.br> escreveu:

São Paulo, 28 de setembro de 2021.

Prezado

Dr. Paulo Sergio Braggion

Tel.: (11) 2645-9747

E-mail: paulosergiobraggion@gmail.com

Ref: Vistoria.

Processo nº: 0005039-21.2018.8.26.0010

2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga – Comarca da Capital - SP

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício Espaço São Paulo 2

Requerido: Ricardo Faria Machado e outra

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 406, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **06 de outubro de 2021, às 10:30hs**, no imóvel em questão situado na **Rua dos Sorocabanos, 55, Apto. 1921, Ipiranga, São Paulo - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

1/2

11/11/2021 13:48

Yahoo-Mail - Re: Comunicado de vistoria - 0005039-21.2018.8.26.0010 - 'FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA'

OBSERVAÇÕES:

- 1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.
- 2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:
- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
 - Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
 - Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
 - Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

'FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA'

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI**CREA 128.880/D**