

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

1235
P

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 3ª VARA
CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP**

AUTOS Nº 0011819-81.1998.8.26.0590 (1045/98)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO
SUMÁRIO**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEME**, em face de
MARLENE VINHAL DE FREITAS, 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 Visconde de Rio Branco, nº 21, Apto.
16, 1º andar, Edifício Leme, Centro, Cidade de São Vicente, Estado de
São Paulo**, matriculado sob nº 55.872, no 1º CRI de São Vicente.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de Setembro de 2.018.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

730
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 116.000,00
(Cento e dezesseis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Prédio localizado na Rua Visconde de Rio Branco, nº 21, Apto. 16, 1º andar, Edifício Leme, Centro, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 55.872, no 1º CRI de São Vicente., objeto da presente Ação.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

737
r

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 696, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEME, em face de MARLENE VINHAL DE FREITAS, em curso na 3ª Vara Cível - Comarca de São Vicente - SP, AUTOS Nº 0011819-81.1998.8.26.0590 (1045/98):

Rua Visconde de Rio Branco, nº 21, Apto. 16, 1º andar, Edifício Leme, Centro, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 55.872, no 1º CRI de São Vicente.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

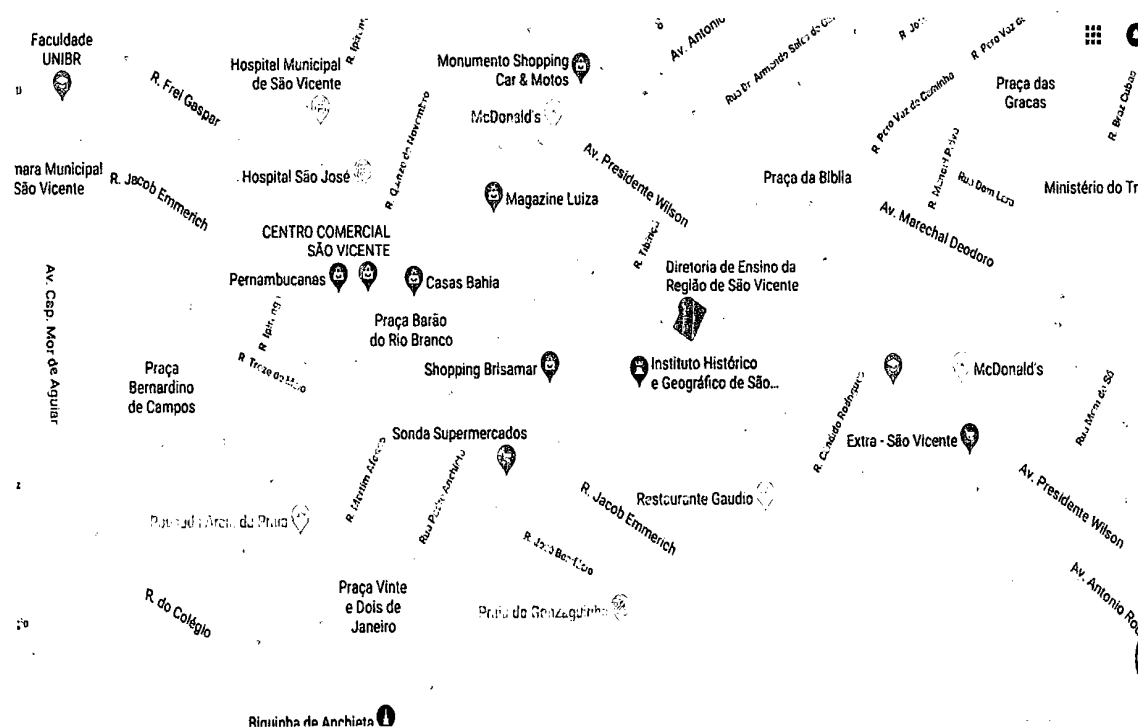
A realização da vistoria foi acompanhada pelo Sr. Antônio, zelador do condomínio onde se localiza o imóvel, objeto da presente ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Visconde de Rio Branco, nº 21, no quarteirão completado pelas vias: Rua Jacob Emmerich, Rua Tibiriçá e Rua Frei Gaspar.

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



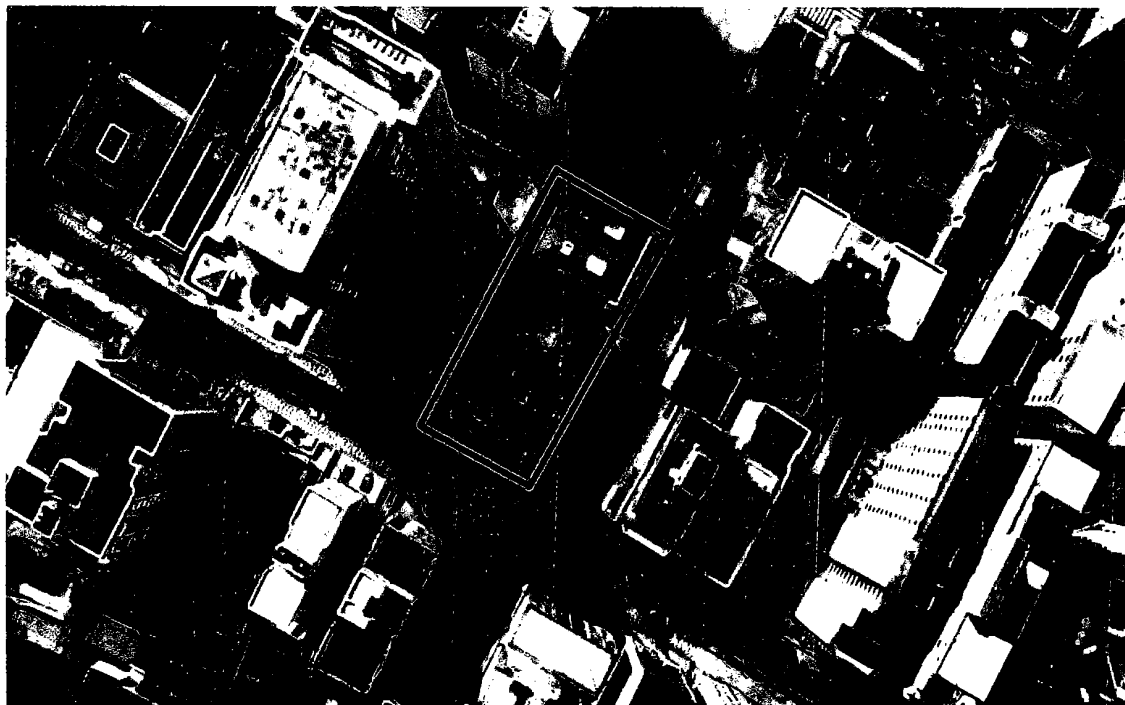
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

734
D

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona 5 Terrestre - Z5T

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13-00008-0020-00021-014

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU)

INSCRIÇÃO CADASTRAL

13-00008-0020-00021-014

Nome: **ENEDINA BARBOSA VINHAL E MARLENE VINHAL DE FREITAS**

Endereço de Entrega:
RUA VISC. DO RIO BRANCO 21 APT 16
CENTRO
SÃO VICENTE/SP 11320030

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR

Inscrição Cadastral

13-00008-0020-00021-014

Ano Base: **2018** Exercício: **2018** Aviso-Recibo nº: **008510/2018**

DECLARO TER RECEBIDO O CARNÊ A QUE SE REFERE ESTE CANHOTO

DATA: ____/____/____

Nome Escrevente: _____

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

AVISO RECIBO
IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU)

DATAS DE VENCIMENTO

Unidade	1	2	3	4
10/01	10/02	10/03	10/04	
10/05	25/06	10/07	10/08	
10/09	10/10	10/11	10/12	

Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso Recibo nº	Código de Acesso	Tributo
13-00008-0020-00021-014	2018	2018	008510/2018		

Área Terreno (Fracionamento)	Valor m² Terreno	Valor Venal Terreno	Perímetro	Limitação
4,82	R\$ 1.872,07	R\$ 9.023,38		02

Área Construção	Valor m² Construção	Valor Venal Construção	Tipo	Subst	Margem de CRI
32,40	R\$ 1.593,49	R\$ 51.629,08			

Valor Venal do imóvel	Alíquota	TSU (C.D.I.)	IPU (C.D.I.)	IPU (Isenção)	Imp. Verde Red (%)	Tx. Sinistro
R\$ 60.652,46	1.3%	NI	00		0,00	R\$ 19,22

Tot. Anual	Imposto Anual	TSU Anual	Parcela s/ Multa	Parcela c/ Multa
R\$ 998,27	R\$ 788,48	R\$ 190,57	R\$ 83,19	

Proprietário: **ENEDINA BARBOSA VINHAL E MARLENE VINHAL DE FREITAS**

Endereço: **RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 21 - APT. 016 - EDIFÍCIO LEME - Bairro: CENTRO**

OBSERVAÇÕES
CARNE INICIAL REF AO PROCESSO Nº 045567/13

© SIAP-Geo

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

741
12

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

742
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, 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, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na área denominada Zona 5 Terrestre, que tem o objetivo de: promover a arborização urbana; otimizar a ocupação dos empreendimentos já aprovados; estimular a ocupação dos vazios urbanos; promover a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social; otimizar a infraestrutura urbana existente; incentivar a utilização de instalações ociosas; e conservar e recuperar as áreas verdes, incluídas as Áreas de Preservação Permanente e as áreas verdes de uso público, ou seja, "Z5T".

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

1743
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de
Registro de Imóveis de São Vicente, matriculado sob nº 55.872.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

799
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, salão de festas com copa, lavabos masculino e feminino, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, churrasqueira, calçadas, e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, e estacionamento contendo 42 (quarenta e duas) vagas de garagem de uso coletivo, e 14 (quatorze) pavimentos superiores para apartamentos, com 10 (dez) apartamentos por andar.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

745
1

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 16, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º Andar, Edifício Leme.

Possui área útil ou privativa de 27,70 m², área comum de 4,71 m², área total de 32,41 m², e fração ideal do terreno de 0,572%.

O apartamento possui dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço e banheiro. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 50 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, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

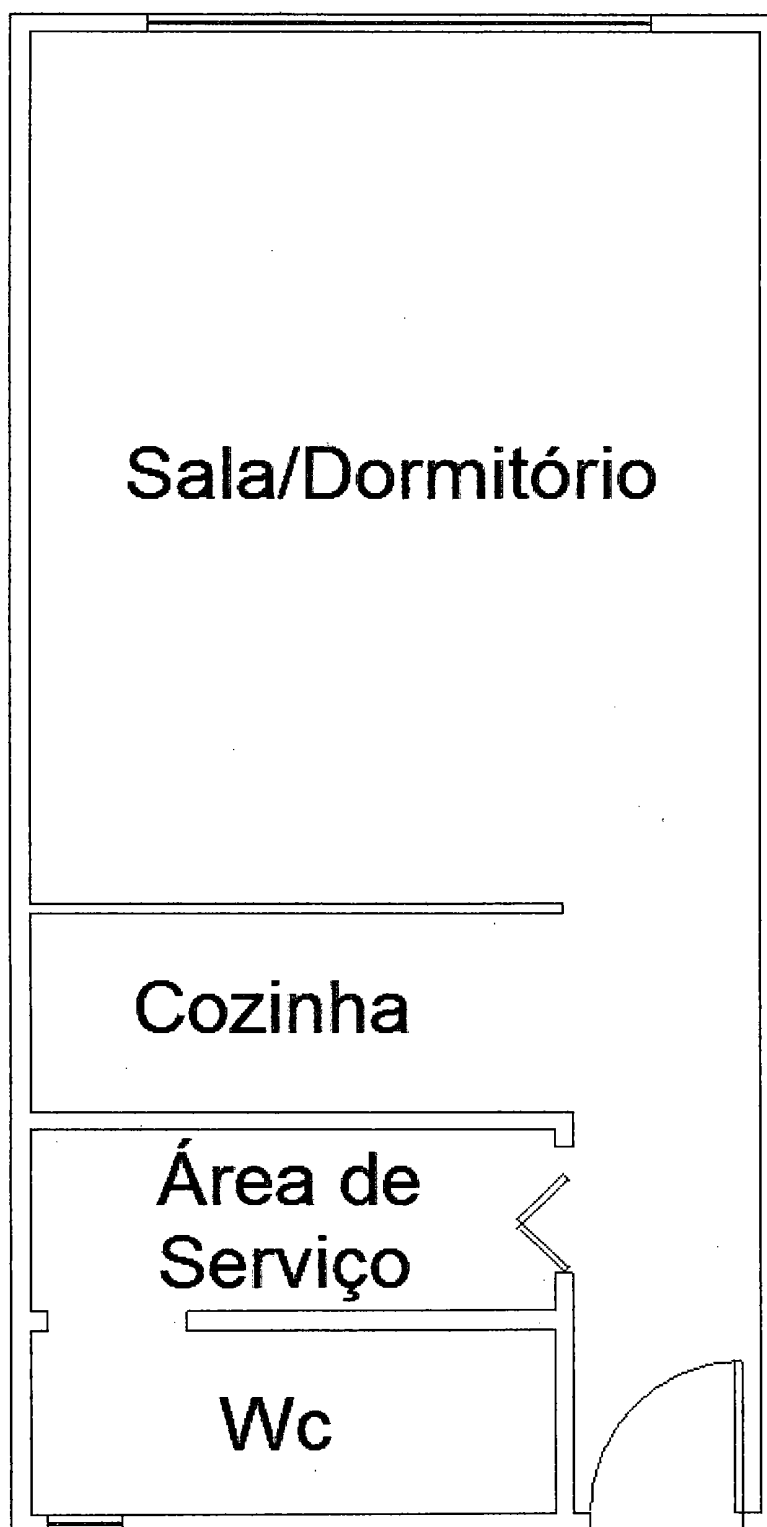
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

746
P

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
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

35 anos
Desde 1983

748
?

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

35 anos
Desde 1983

349
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Handwritten signature or mark.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

Esc
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

752
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA COMUM.

[Handwritten signature]

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

752
D
r

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

753
Q

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DO SALÃO DE FESTAS COM COPA.

Walmir Pereira Modotti

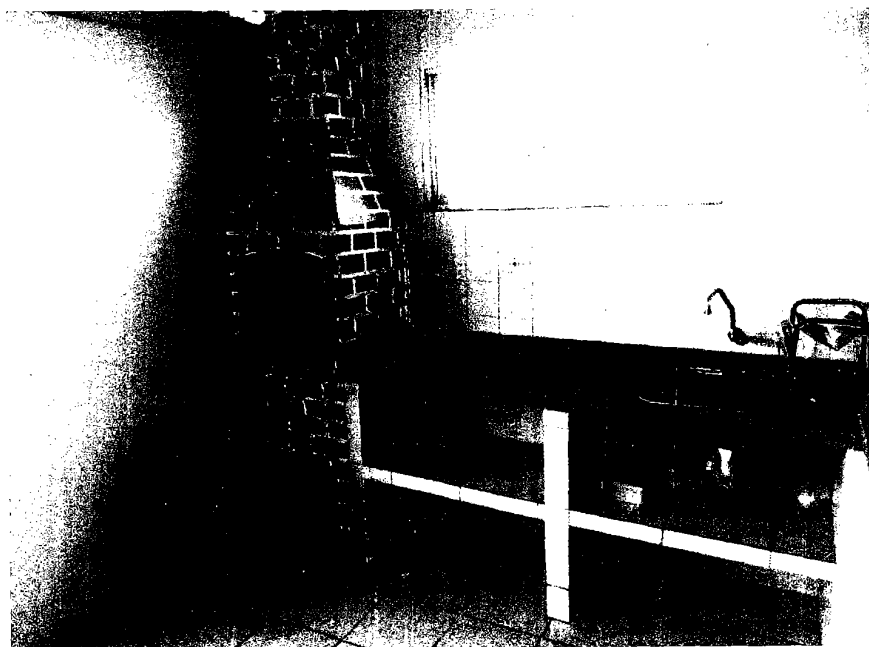
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

754
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA CHURRASQUEIRA.

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a stylized 'P' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

Walmir Pereira Modotti

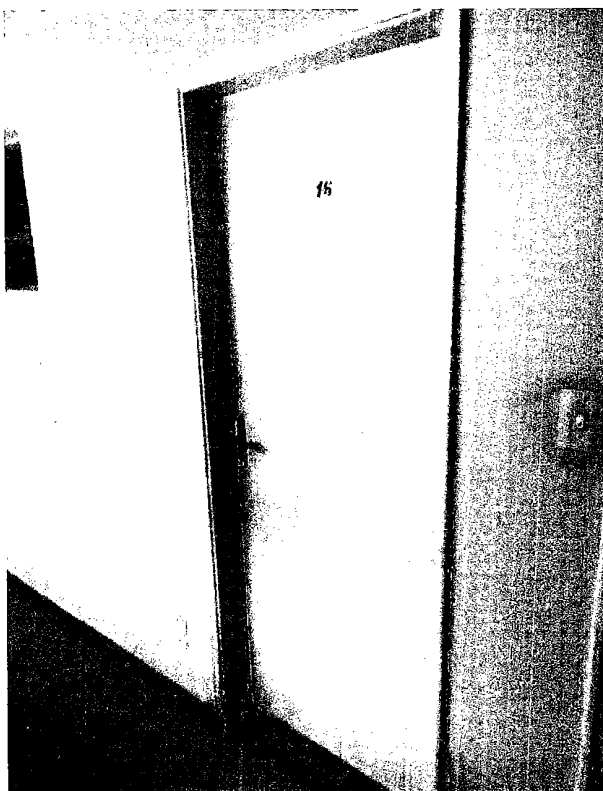
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

755
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

1796
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

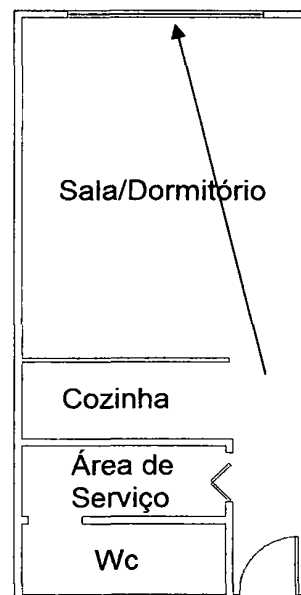
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante.

JANELA(S): Alumínio.
Sanfonada / Camarão.

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



VISTA DA SALA/DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

757

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

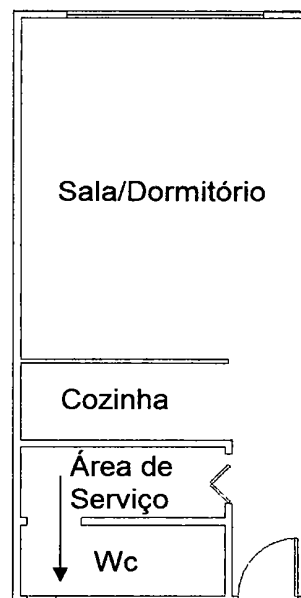
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

758
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

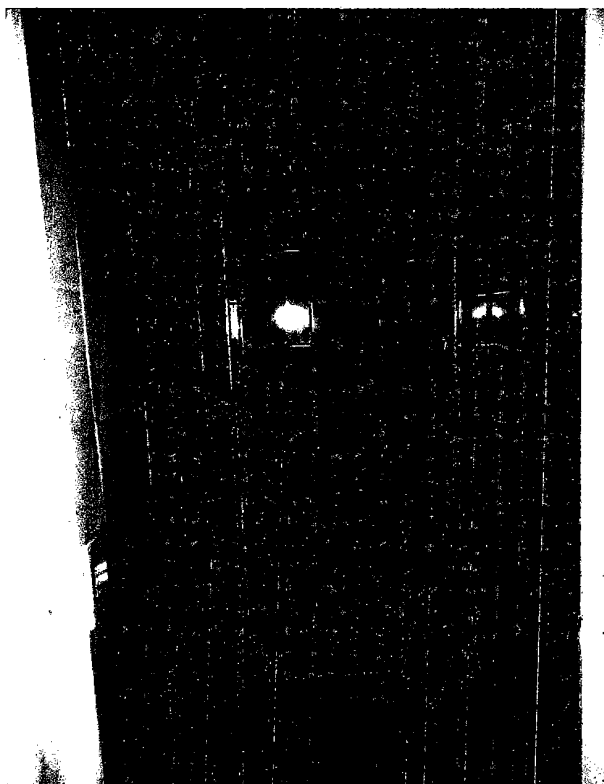
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

(Assinatura)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

759
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

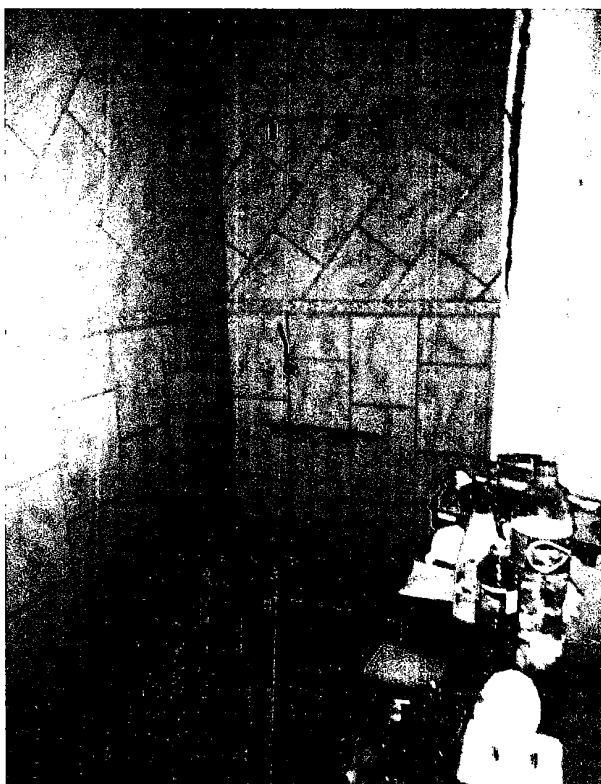
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DA COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

760
11

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



VISTA DA ÁREA COMUM DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

- Localização;
- Tipo de Imóvel;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

762

D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

763
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

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, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

764
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

765
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA

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

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

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

766

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

764
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

468
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

769
F

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

770

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qm_f = R\$ 4.202,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.202,19/m² (quatro mil, duzentos e dois reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

772
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/09/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cândido Rodrigues NÚMERO: 350
COMP.: Ref.: AP0187 BAIRRO: Centro CIDADE: SAO VICENTE - 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,355 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 30,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Corretor
CONTATO: Sr. Denis TELEFONE: (13)-974036723
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -326,76	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.673,24
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9346
VAGAS 0,00	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

35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/09/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Bonifácio

NÚMERO: 33

COMP.: Ref.: V0050

BAIRRO: Centro

CIDADE: SAO VICENTE - 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples cf elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 30,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 130.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sra. Janaina

TELEFONE: (13)-28920201

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.051,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.281,48
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7573
VAGAS 0,00	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

35 anos
Desde 1983

773
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/09/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Bonifácio NÚMERO: 383
COMP.: Ref.: 3970 BAIRRO: Centro CIDADE: SAO VICENTE - 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,374 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 28,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 155.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Corretor
CONTATO: Sr. Ricardo
OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-33951588

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.535,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -568,37	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.967,34
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8973
VAGAS 0,00	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

35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/09/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Visconde de Rio Branco NÚMERO: 21
COMP.: Ref.: MI33817 BAIRRO: Centro CIDADE: SAO VICENTE - 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,384 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,70 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 27,70

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 135.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Maxtel Administração

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (13)-21672000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.673,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -588,90	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.284,75
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8792
VAGAS 0,00	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

35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/09/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Visconde de Rio Branco NÚMERO: 21
COMP.: Apto nº 34 - 3º Andar BAIRRO: Centro CIDADE: SAO VICENTE - 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,384 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,70 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 27,70

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Proprietário

CONTATO: Sr. André

TELEFONE: (13)-991809000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.693,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -567,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.126,05
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8792
VAGAS 0,00	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

35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/09/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Visconde de Rio Branco NÚMERO: 21
COMP.: Apto nº 32 - 3º Andar BAIRRO: Centro CIDADE: SAO VICENTE - 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,355 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,70 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 27,70

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 115.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Proprietário

CONTATO: Sr. André

TELEFONE: (13)-991809000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.151,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -271,32	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.880,31
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9346
VAGAS 0,00	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

35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: São Vicente - Centro - Rua Visconde de Rio Branco

DATA: 14/09/2018

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Cândido Rodrigues, 350	5.000,00	4.673,24	0,9346
☒ 2	Rua José Bonifácio, 33	4.333,33	3.281,48	0,7573
☒ 3	Rua José Bonifácio, 383	5.535,71	4.967,34	0,8973
☒ 4	Rua Visconde de Rio Branco, 21	4.873,65	4.284,75	0,8792
☒ 5	Rua Visconde de Rio Branco, 21	4.693,14	4.126,05	0,8792
☒ 6	Rua Visconde de Rio Branco, 21	4.151,62	3.880,31	0,9346

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

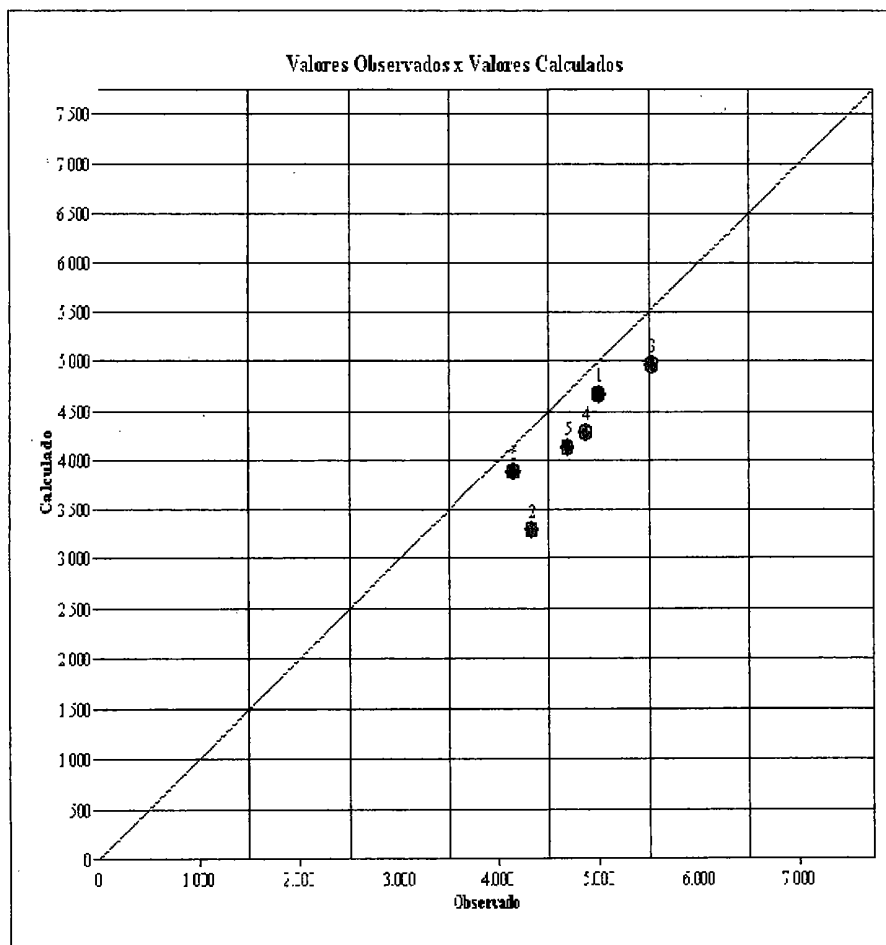
778
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.000,00	4.673,24
2	4.333,33	3.281,48
3	5.535,71	4.967,34
4	4.873,65	4.284,75
5	4.693,14	4.126,05
6	4.151,62	3.880,31

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

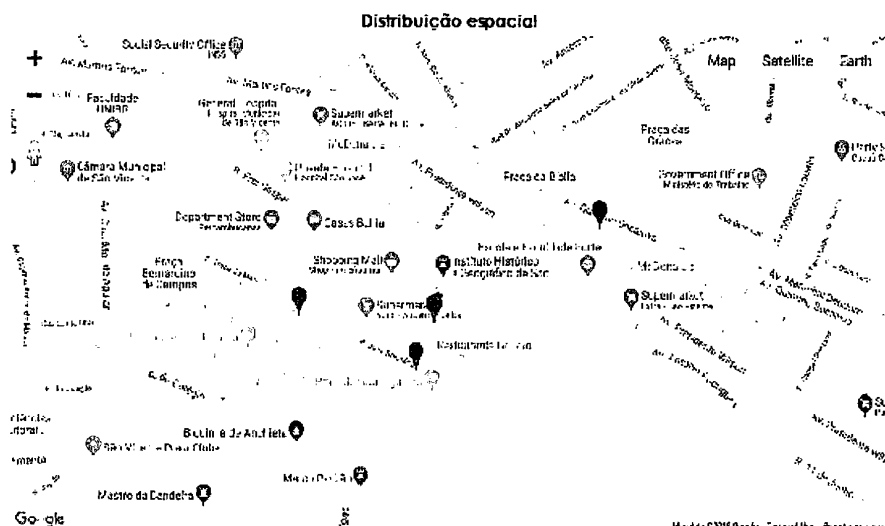
35 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Visconde de Rio Branco 21 Centro SAO VICENTE - SP Data : 14/09/2018
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 500,00 Edificação m² : 27,70 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.764,58
 Desvio Padrão : 495,73
 - 30% : 3.335,20
 + 30% : 6.193,95

Coefficiente de Variação : 10,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.202,19
 Desvio Padrão : 595,19
 - 30% : 2.941,54
 + 30% : 5.462,85

Coefficiente de Variação : 14,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação inform rel a todas as caract dos dados rel aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 "a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.202,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.843,54
 INTERVALO MÁXIMO : 4.560,84

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.843,54
 INTERVALO MÁXIMO : 4.560,84

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

980
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

$$S = 27,70 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.202,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 27,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.202,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 116.400,66$$

Ou, em números redondos:

R\$ 116.000,00

(Cento e dezesseis mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

781
P

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Visconde de Rio Branco, nº 21, Apto. 16, 1º andar, Edifício Leme, Centro, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 55.872, no 1º CRI de São Vicente, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEME, em face de MARLENE VINHAL DE FREITAS, em curso na 3ª Vara Cível - Comarca de São Vicente - SP, AUTOS Nº 0011819-81.1998.8.26.0590 (1045/98), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 116.000,00

(Cento e dezesseis mil reais)

Setembro / 2.018

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

452
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 48 (quarenta e oito) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de Setembro de 2.018.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 116.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2018 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	2922 dias	1,513435
Percentual correspondente	2922 dias	51,343522 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 175.558,49
Sub Total	(=)	R\$ 175.558,49
Valor total	(=)	R\$ 175.558,49

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	116.000,00
Data inicial	01/09/2018
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/09/2018	01/10/2018	0,3000 (%)	116.348,00
01/10/2018	01/11/2018	0,4000 (%)	116.813,39
01/11/2018	01/12/2018	-0,2500 (%)	116.521,36
01/12/2018	01/01/2019	0,1400 (%)	116.684,49
01/01/2019	01/02/2019	0,3600 (%)	117.104,55
01/02/2019	01/03/2019	0,5400 (%)	117.736,91
01/03/2019	01/04/2019	0,7700 (%)	118.643,49
01/04/2019	01/05/2019	0,6000 (%)	119.355,35
01/05/2019	01/06/2019	0,1500 (%)	119.534,38
01/06/2019	01/07/2019	0,0100 (%)	119.546,33
01/07/2019	01/08/2019	0,1000 (%)	119.665,88
01/08/2019	01/09/2019	0,1200 (%)	119.809,48
01/09/2019	01/10/2019	-0,0500 (%)	119.749,57
01/10/2019	01/11/2019	0,0400 (%)	119.797,47
01/11/2019	01/12/2019	0,5400 (%)	120.444,37
01/12/2019	01/01/2020	1,2200 (%)	121.913,79
01/01/2020	01/02/2020	0,1900 (%)	122.145,43
01/02/2020	01/03/2020	0,1700 (%)	122.353,07
01/03/2020	01/04/2020	0,1800 (%)	122.573,31
01/04/2020	01/05/2020	-0,2300 (%)	122.291,39
01/05/2020	01/06/2020	-0,2500 (%)	121.985,66
01/06/2020	01/07/2020	0,3000 (%)	122.351,62
01/07/2020	01/08/2020	0,4400 (%)	122.889,96
01/08/2020	01/09/2020	0,3600 (%)	123.332,37
01/09/2020	01/10/2020	0,8700 (%)	124.405,36
01/10/2020	01/11/2020	0,8900 (%)	125.512,56

01/11/2020	01/12/2020	0,9500 (%)	126.704,93
01/12/2020	01/01/2021	1,4600 (%)	128.554,82
01/01/2021	01/02/2021	0,2700 (%)	128.901,92
01/02/2021	01/03/2021	0,8200 (%)	129.958,92
01/03/2021	01/04/2021	0,8600 (%)	131.076,56
01/04/2021	01/05/2021	0,3800 (%)	131.574,65
01/05/2021	01/06/2021	0,9600 (%)	132.837,77
01/06/2021	01/07/2021	0,6000 (%)	133.634,79
01/07/2021	01/08/2021	1,0200 (%)	134.997,87
01/08/2021	01/09/2021	0,8800 (%)	136.185,85
01/09/2021	01/10/2021	1,2000 (%)	137.820,08
01/10/2021	01/11/2021	1,1600 (%)	139.418,79
01/11/2021	01/12/2021	0,8400 (%)	140.589,91
01/12/2021	01/01/2022	0,7300 (%)	141.616,21
01/01/2022	01/02/2022	0,6700 (%)	142.565,04
01/02/2022	01/03/2022	1,0000 (%)	143.990,69
01/03/2022	01/04/2022	1,7100 (%)	146.452,93
01/04/2022	01/05/2022	1,0400 (%)	147.976,04
01/05/2022	01/06/2022	0,4500 (%)	148.641,93
01/06/2022	01/07/2022	0,6200 (%)	149.563,51
01/07/2022	01/08/2022	-0,6000 (%)	148.666,13
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	148.205,26
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	147.731,01
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	148.425,34
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	148.989,36
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	150.017,38
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	150.707,46
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	151.867,91
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	152.839,86
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	153.649,91
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	154.203,05
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	154.048,85
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	153.910,20
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	154.218,02
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	154.387,66
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	154.572,93
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	154.727,50
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	155.578,50
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	156.465,30
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	157.732,66
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	158.032,36
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	158.617,07
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	159.346,71
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	159.745,08
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	160.160,41
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	160.464,72
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	160.673,32
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	161.540,95
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	162.542,51
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	163.095,15
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	163.274,56
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	165.282,83
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	166.340,64
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	167.055,91
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	167.657,31

01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	168.093,22
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	168.647,93
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	168.411,82
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	169.220,20
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	169.524,79
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	169.863,84
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	170.288,50
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	170.629,08
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	172.062,36
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	172.819,44
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	174.357,53
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	175.438,55
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	176.157,84
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	176.263,54
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	175.558,49

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 175.558,49
Valor total	(=)	R\$ 175.558,49

[Retornar](#) [Imprimir](#)