

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3a. VARA
CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP

AUTOS Nº 0017157-94.2002.8.26.0590 (689/02)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO
SUMÁRIO, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRISTOL, em face de
JOSÉ WAGNER DE FAZZIO E OUTRO, 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 Avenida Embaixador Pedro de Toledo,
nº 530, Apto. nº 208, 2º Andar, Edifício Bristol, Centro, Cidade de São
Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 120.735, no Primeiro
CRI de São Vicente.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 17 de Novembro de 2.014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Av. Palm, 145 - Parque Bitaru - São Vicente - SP - 11310-340
E-mail: csa@oab.sp.gov.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

u67
u

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 165.000,00
(Cento e sessenta e cinco mil reais)

Novembro / 2.014



Vista do Prédio localizado na Avenida Embaixador Pedro de Toledo,
nº 530, Apto. nº 208, 2º Andar, Edifício Bristol, Centro, São Vicente,
Estado de São Paulo, objeto da presente Ação, matriculado sob
nº 120.735, no Primeiro CRI de São Vicente.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

4ª Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

43
61

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito, fl. 356, 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 BRISTOL, em face de JOSÉ WAGNER DE FAZZIO E OUTRO, em curso na 3a. VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP, AUTOS Nº 0017157-94.2002.8.26.0590 (689/02):

Avenida Embaixador Pedro de Toledo, nº 530, Apto. nº 208, 2º Andar,
Edifício Bristol, Centro, São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 120.735, no Primeiro CRI de São Vicente.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Avenida Embaixador Pedro de Toledo, nº 530, Apto. nº 208, 2º Andar, Edifício Bristol, Centro, São Vicente - SP, o signatário foi informado pelo zelador, Sr. Adão, que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Avenida Embaixador Pedro de Toledo, nº 530, no quarteirão completado pelas vias: Praça 22 de Janeiro, Rua Padre Anchieta e Rua José Bonifácio.

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



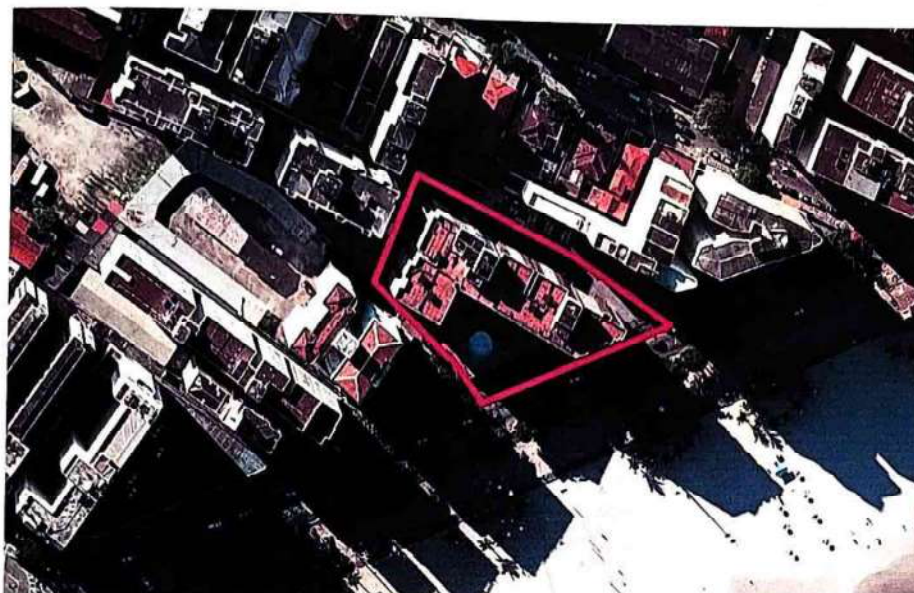
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

455
el

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: Z5T

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13-00006-0094-00530-068

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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Seção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

456
u

Avaliações e Perícias de Engenharia

17/11/2014

Siap e GOV - Serviços On-line 1.0.119.1



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História da Pátria
Célula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Certificamos que, ao imóvel situado na Rua/Av. PEDRO DE TOLEDO, AV. EMBAIXADOR, Nº 530 - APTO 0208, sob Inscrição Cadastral de nº 13-00006-0094-00530-068, é atribuído para o exercício de 2015 o Valor Venal de R\$ 107.419,63 (Cento e Sete Mil, Quatrocentos e Dezenove Reais e Sessenta e Três Centavos), para fins de cálculo de IPTU e de R\$ 118.733,45 (Cento e Dezoito Mil, Setecentos e Trinta e Três Reais e Quarenta e Cinco Centavos), para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

G.A/DAT. Emitida as 09:52:33 horas do dia 17/11/2014 (hora e data de Brasília).

Acessado pelo IP: 200.158.143.100

Número da certidão: 117323/2014

Código de Controle da Certidão: 0402.E3B9.F741D

Certidão expedida gratuitamente.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.saovicente.sp.gov.br>

<http://201.28.194.111/pm/saovicente/web/sis/siapgov/arrecadacao/baw/certidaoValorVenal.php>

1/1

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

des Palm, 145 - Parnua Dita

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 125.880/D

32 anos

Desde 1983

157
54

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, 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 à Avenida Embaixador Pedro de Toledo.

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

32 anos
Desde 1983

usa
up

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 120.735.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos

Desde 1983

460

4

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, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas, playground, piscinas infantil e adulto e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, 1 (um) subsolo para garagem, cabendo a cada apartamento 1 vaga individual e indeterminada, e 11 (onze) pavimentos superiores para apartamentos, com 8 (oito) apartamentos por andar.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

461
uf

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 208, objeto da presente avaliação, está localizado no 2º Andar, Edifício Bristol.

Possui área útil ou privativa de 37,55 m², área comum de 30,8572 m², área total de 68,4072 m², e fração ideal do terreno de 0,3639%.

O apartamento possui living, varanda, cozinha, área de serviço e banheiro. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 22 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br



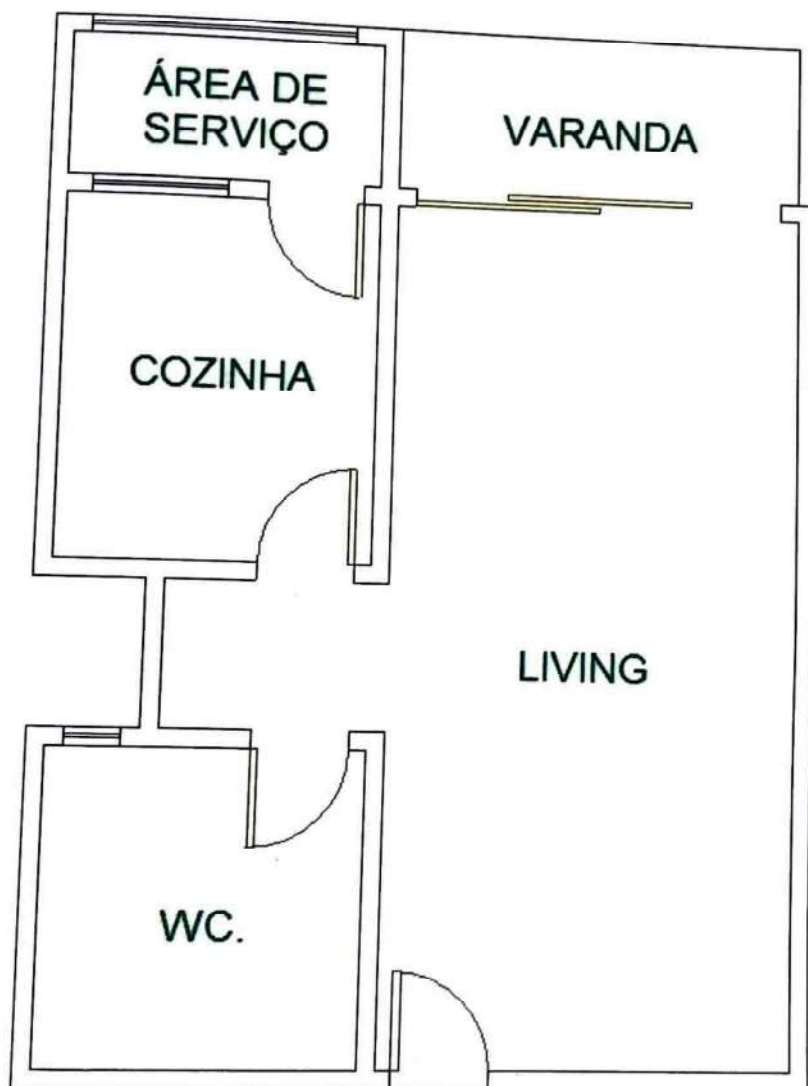
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

467
W

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

44- Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

463
u

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.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

464
w

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

44ª Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

465
ul

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

[Handwritten signature]

Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

466
41

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

46x
ul

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA COMUM.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 123.880/D

32 anos

Criado PFE3

468
w

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO PLAYGROUND.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

469
ul



VISTA DA PISCINA.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

145 - Parque Bitaru - São Vicente

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

uxo
ul

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 122.892/D

32 anos
Desde 1983

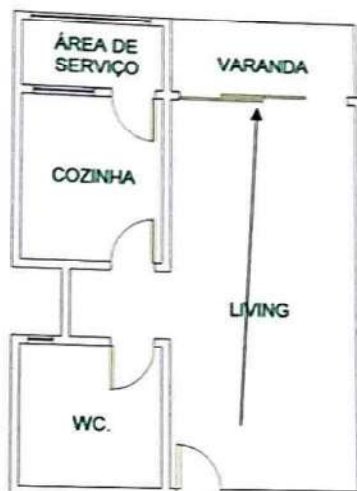
427
ul

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO LIVING.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

51
2

Avaliações e Perícias de Engenharia

Com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

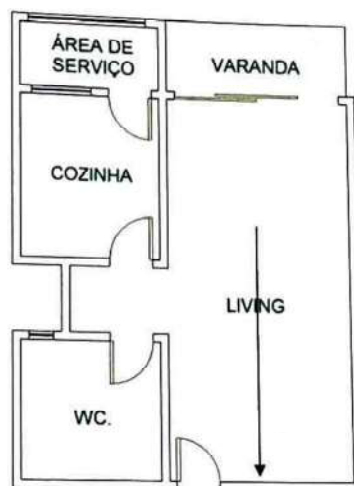
433
42

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.
Giro de 1 folha (dobradiças).



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



OUTRA VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO LIVING.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

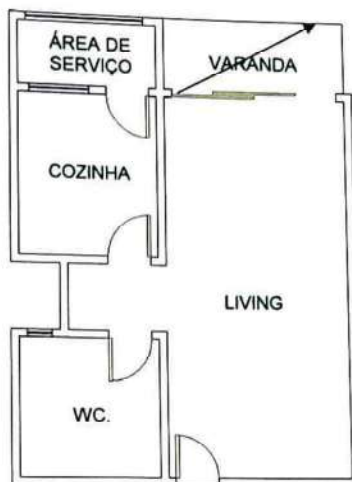
434
ul

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SACADA.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 122.881/D

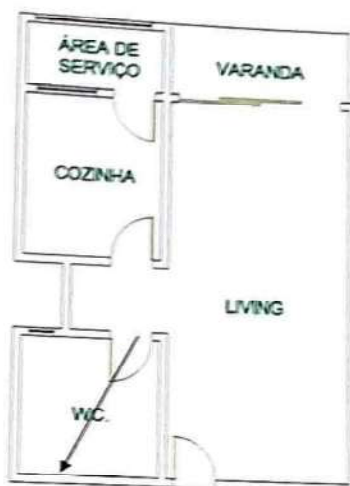
32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 126.850/D

32 anos

Desde 1983

576
2

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

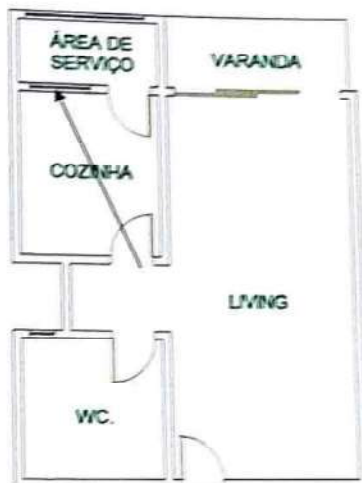
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

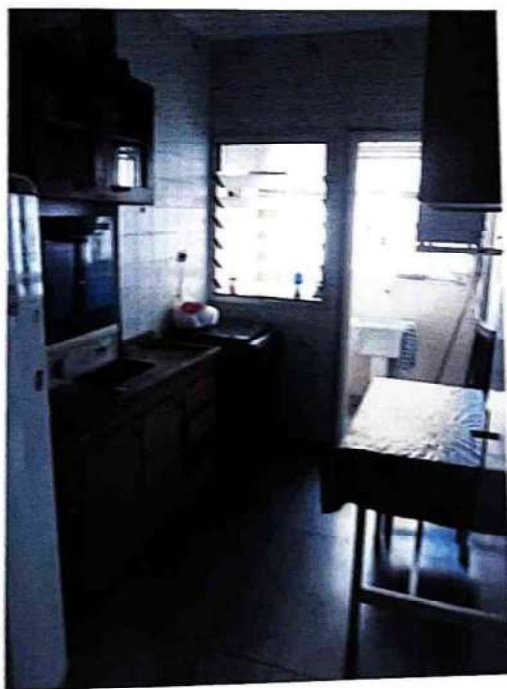
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA COZINHA.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

437
24

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

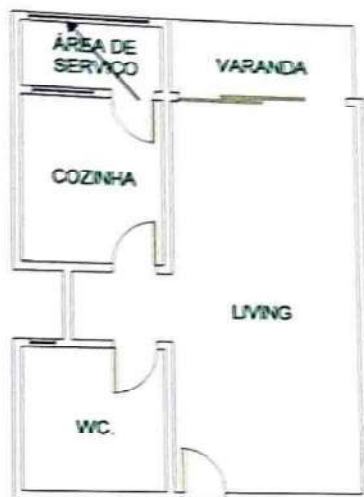
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredição.



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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA ÁREA DE SERVIÇO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/1

32 anos
Desde 1978

57-10

Atividades e Perícias de Engenharia

FOTO 15



VISTA DA ÁREA COMUM DA GARAGEM.

Rua Tupytinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos

Desde 1983

47
2

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CSEE 128.880/D

32 anos

Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, 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

32 anos
Desde 1983

480
up

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 122.550/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO 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
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	
		3.1.1 - 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
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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/0

32 anos

Cont. 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA

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

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescência 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 ELETROÔNICA
CREA 028.890/0

32 anos

Desde 1982

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	RÚSTICO	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

32 anos

Desde 1913

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
CSEA 128.860/0

32 anos

Criado em 1973

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

32 anos
Desde 1983

406
3

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	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

2

Secretaria Geral
Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

488
uf

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.876,27/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.876,27/m² (três mil, oitocentos e setenta e seis reais e vinte e sete 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

32 anos
Desde 1983

490
u

Avaliações e Perícias de Engenharia



Conciliação/Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 2	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014	
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO: Avenida Embaixador Pedro de Toledo	
COMP.: Ref.: 407704	BAIRRO: Centro
CEP: 11320440 UF: SP	CIDADE: SAO VICENTE - SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS:	
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DRENAGEM PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (A) M²: 0,00	TESTADA - (C) m: 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: plano	PROF. EQUIV. (Fe): 0,00
CONSISTÊNCIA: seco	ESQUINA: Não
DADOS DO APARTAMENTO	
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original
FACE:	
CARACTERÍSTICAS	
PADRÃO: apartamento simples cl elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c- regular	
COEF. DEP. (Q): 0,607	IDADE: 20 anos
FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES	
A. PRIVATIVA M²: 57,00	ÁREA COMUM M²: 0,00
GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 67,00
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
DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00	
MOBILIÁRIA: Paulo Roberto Leardi	
CONTATO: Sr. Dener	TELEFONE: (13)-33858551
OBSERVAÇÃO:	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-490,24	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-341,05	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		FT ADICIONAL 07:	0,00
		FT ADICIONAL 08:	0,00
		FT ADICIONAL 09:	0,00
		FT ADICIONAL 10:	0,00
		FT ADICIONAL 11:	0,00
		FT ADICIONAL 12:	0,00
		FT ADICIONAL 13:	0,00
		FT ADICIONAL 14:	0,00
		FT ADICIONAL 15:	0,00
		FT ADICIONAL 16:	0,00
		FT ADICIONAL 17:	0,00
		FT ADICIONAL 18:	0,00
		FT ADICIONAL 19:	0,00
		FT ADICIONAL 20:	0,00
		FT ADICIONAL 21:	0,00
		FT ADICIONAL 22:	0,00
		FT ADICIONAL 23:	0,00
		FT ADICIONAL 24:	0,00
		FT ADICIONAL 25:	0,00
		FT ADICIONAL 26:	0,00
		FT ADICIONAL 27:	0,00
		FT ADICIONAL 28:	0,00
		FT ADICIONAL 29:	0,00
		FT ADICIONAL 30:	0,00
		FT ADICIONAL 31:	0,00
		FT ADICIONAL 32:	0,00
		FT ADICIONAL 33:	0,00
		FT ADICIONAL 34:	0,00
		FT ADICIONAL 35:	0,00
		FT ADICIONAL 36:	0,00
		FT ADICIONAL 37:	0,00
		FT ADICIONAL 38:	0,00
		FT ADICIONAL 39:	0,00
		FT ADICIONAL 40:	0,00
		FT ADICIONAL 41:	0,00
		FT ADICIONAL 42:	0,00
		FT ADICIONAL 43:	0,00
		FT ADICIONAL 44:	0,00
		FT ADICIONAL 45:	0,00
		FT ADICIONAL 46:	0,00
		FT ADICIONAL 47:	0,00
		FT ADICIONAL 48:	0,00
		FT ADICIONAL 49:	0,00
		FT ADICIONAL 50:	0,00
		FT ADICIONAL 51:	0,00
		FT ADICIONAL 52:	0,00
		FT ADICIONAL 53:	0,00
		FT ADICIONAL 54:	0,00
		FT ADICIONAL 55:	0,00
		FT ADICIONAL 56:	0,00
		FT ADICIONAL 57:	0,00
		FT ADICIONAL 58:	0,00
		FT ADICIONAL 59:	0,00
		FT ADICIONAL 60:	0,00
		FT ADICIONAL 61:	0,00
		FT ADICIONAL 62:	0,00
		FT ADICIONAL 63:	0,00
		FT ADICIONAL 64:	0,00
		FT ADICIONAL 65:	0,00
		FT ADICIONAL 66:	0,00
		FT ADICIONAL 67:	0,00
		FT ADICIONAL 68:	0,00
		FT ADICIONAL 69:	0,00
		FT ADICIONAL 70:	0,00
		FT ADICIONAL 71:	0,00
		FT ADICIONAL 72:	0,00
		FT ADICIONAL 73:	0,00
		FT ADICIONAL 74:	0,00
		FT ADICIONAL 75:	0,00
		FT ADICIONAL 76:	0,00
		FT ADICIONAL 77:	0,00
		FT ADICIONAL 78:	0,00
		FT ADICIONAL 79:	0,00
		FT ADICIONAL 80:	0,00
		FT ADICIONAL 81:	0,00
		FT ADICIONAL 82:	0,00
		FT ADICIONAL 83:	0,00
		FT ADICIONAL 84:	0,00
		FT ADICIONAL 85:	0,00
		FT ADICIONAL 86:	0,00
		FT ADICIONAL 87:	0,00
		FT ADICIONAL 88:	0,00
		FT ADICIONAL 89:	0,00
		FT ADICIONAL 90:	0,00
		FT ADICIONAL 91:	0,00
		FT ADICIONAL 92:	0,00
		FT ADICIONAL 93:	0,00
		FT ADICIONAL 94:	0,00
		FT ADICIONAL 95:	0,00
		FT ADICIONAL 96:	0,00
		FT ADICIONAL 97:	0,00
		FT ADICIONAL 98:	0,00
		FT ADICIONAL 99:	0,00
		FT ADICIONAL 100:	0,00
		FT ADICIONAL 101:	0,00
		FT ADICIONAL 102:	0,00
		FT ADICIONAL 103:	0,00
		FT ADICIONAL 104:	0,00
		FT ADICIONAL 105:	0,00
		FT ADICIONAL 106:	0,00
		FT ADICIONAL 107:	0,00
		FT ADICIONAL 108:	0,00
		FT ADICIONAL 109:	0,00
		FT ADICIONAL 110:	0,00
		FT ADICIONAL 111:	0,00
		FT ADICIONAL 112:	0,00
		FT ADICIONAL 113:	0,00
		FT ADICIONAL 114:	0,00
		FT ADICIONAL 115:	0,00
		FT ADICIONAL 116:	0,00
		FT ADICIONAL 117:	0,00
		FT ADICIONAL 118:	0,00
		FT ADICIONAL 119:	0,00
		FT ADICIONAL 120:	0,00
		FT ADICIONAL 121:	0,00
		FT ADICIONAL 122:	0,00
		FT ADICIONAL 123:	0,00
		FT ADICIONAL 124:	0,00
		FT ADICIONAL 125:	0,00
		FT ADICIONAL 126:	0,00
		FT ADICIONAL 127:	0,00
		FT ADICIONAL 128:	0,00
		FT ADICIONAL 129:	0,00
		FT ADICIONAL 130:	0,00
		FT ADICIONAL 131:	0,00
		FT ADICIONAL 132:	0,00
		FT ADICIONAL 133:	0,00
		FT ADICIONAL 134:	0,00
		FT ADICIONAL 135:	0,00
		FT ADICIONAL 136:	0,00
		FT ADICIONAL 137:	0,00
		FT ADICIONAL 138:	0,00
		FT ADICIONAL 139:	0,00
		FT ADICIONAL 140:	0,00
		FT ADICIONAL 141:	0,00
		FT ADICIONAL 142:	0,00
		FT ADICIONAL 143:	0,00
		FT ADICIONAL 144:	0,00
		FT ADICIONAL 145:	0,00
		FT ADICIONAL 146:	0,00
		FT ADICIONAL 147:	0,00
		FT ADICIONAL 148:	0,00
		FT ADICIONAL 149:	0,00
		FT ADICIONAL 150:	0,00
		FT ADICIONAL 151:	0,00
		FT ADICIONAL 152:	0,00
		FT ADICIONAL 153:	0,00
		FT ADICIONAL 154:	0,00
		FT ADICIONAL 155:	0,00
		FT ADICIONAL 156:	0,00
		FT ADICIONAL 157:	0,00
		FT ADICIONAL 158:	0,00
		FT ADICIONAL 159:	0,00
		FT ADICIONAL 160:	0,00
		FT ADICIONAL 161:	0,00
		FT ADICIONAL 162:	0,00
		FT ADICIONAL 163:	0,00
		FT ADICIONAL 164:	0,00
		FT ADICIONAL 165:	0,00
		FT ADICIONAL 166:	0,00
		FT ADICIONAL 167:	0,00
		FT ADICIONAL 168:	0,00
		FT ADICIONAL 169:	0,00
		FT ADICIONAL 170:	0,00
		FT ADICIONAL 171:	0,00
		FT ADICIONAL 172:	0,00
		FT ADICIONAL 173:	0,00
		FT ADICIONAL 174:	0,00
		FT ADICIONAL 175:	0,00
		FT ADICIONAL 176:	0,00
		FT ADICIONAL 177:	0,00
		FT ADICIONAL 178:	0,00
		FT ADICIONAL 179:	0,00
		FT ADICIONAL 180:	0,00
		FT ADICIONAL 181:	0,00
		FT ADICIONAL 182:	0,00
		FT ADICIONAL 183:	0,00
		FT ADICIONAL 184:	0,00
		FT ADICIONAL 185:	0,00
		FT ADICIONAL 186:	0,00
		FT ADICIONAL 187:	0,00
		FT ADICIONAL 188:	0,00
		FT ADICIONAL 189:	0,00
		FT ADICIONAL 190:	0,00
		FT ADICIONAL 191:	0,00
		FT ADICIONAL 192:	0,00
		FT ADICIONAL 193:	0,00
		FT ADICIONAL 194:	0,00
		FT ADICIONAL 195:	0,00
		FT ADICIONAL 196:	0,00
		FT ADICIONAL 197:	0,00
		FT ADICIONAL 198:	0,00
		FT ADICIONAL 199:	0,00
		FT ADICIONAL 200:	0,00
		FT ADICIONAL 201:	0,00
		FT ADICIONAL 202:	0,00
		FT ADICIONAL 203:	0,00
		FT ADICIONAL 204:	0,00
		FT ADICIONAL 205:	0,00
		FT ADICIONAL 206:	0,00
		FT ADICIONAL 207:	0,00
		FT ADICIONAL 208:	0,00
		FT ADICIONAL 209:	0,00
		FT ADICIONAL 210:	0,00
		FT ADICIONAL 211:	0,00
		FT ADICIONAL 212:	0,00
		FT ADICIONAL 213:	0,00
		FT ADICIONAL 214:	0,00
		FT ADICIONAL 215:	0,00
		FT ADICIONAL 216:	0,00
		FT ADICIONAL 217:	0,00
		FT ADICIONAL 218:	0,00
		FT ADICIONAL 219:	0,00
		FT ADICIONAL 220:	0,00
		FT ADICIONAL 221:	0,00
		FT ADICIONAL 222:	0,00
		FT ADICIONAL 223:	0,00
		FT ADICIONAL 224:	0,00
		FT ADICIONAL 225:	0,00
		FT ADICIONAL 226:	0,00
		FT ADICIONAL 227:	0,00
		FT ADICIONAL 228:	0,00
		FT ADICIONAL 229:	0,00
		FT ADICIONAL 230:	0,00
		FT ADICIONAL 231:	0,00
		FT ADICIONAL 232:	0,00
		FT ADICIONAL 233:	0,00
		FT ADICIONAL 234:	0,00
		FT ADICIONAL 235:	0,00
		FT ADICIONAL 236:	0,00
		FT ADICIONAL 237:	0,00
		FT ADICIONAL 238:	0,00
		FT ADICIONAL 239:	0,00
		FT ADICIONAL 240:	0,00
		FT ADICIONAL 241:	0,00
		FT ADICIONAL 242:	0,00
		FT ADICIONAL 243:	0,00
		FT ADICIONAL 244:	0,00
		FT ADICIONAL 245:	0,00
		FT ADICIONAL 246:	0,00
		FT ADICIONAL 247:	0,00
		FT ADICIONAL 248:	0,00
		FT ADICIONAL 249:	0,00
		FT ADICIONAL 250:	0,00
		FT ADICIONAL 251:	0,00
		FT ADICIONAL 252:	0,00
		FT ADICIONAL 253:	0,00
		FT ADICIONAL 254:	0,00
		FT ADICIONAL 255:	0,00
		FT ADICIONAL 256:	0,00
		FT ADICIONAL 257:	0,00
		FT ADICIONAL 258:	0,00
		FT ADICIONAL 259:	0,00
		FT ADICIONAL 260:	0,00
		FT ADICIONAL 261:	0,00
		FT ADICIONAL 262:	0,00
		FT ADICIONAL 263:	0,00
		FT ADICIONAL 264:	0,00
		FT ADICIONAL 265:	0,00
		FT ADICIONAL 266:	0,00
		FT ADICIONAL 267:	0,00
		FT ADICIONAL 268:	0,00
		FT ADICIONAL 269:	0,00
		FT ADICIONAL 270:	0,00
		FT ADICIONAL 271:	0,00
		FT ADICIONAL 272:	0,00
		FT ADICIONAL 273:	0,00
		FT ADICIONAL 274:	0,00
		FT ADICIONAL 275:	0,00
		FT ADICIONAL 276:	0,00
		FT ADICIONAL 277:	0,00
		FT ADICIONAL 278:	0,00
		FT ADICIONAL 279:	0,00
		FT ADICIONAL 280:	0,00
		FT ADICIONAL 281:	0,00
		FT ADICIONAL 282:	0,00
		FT ADICIONAL 283:	0,00
		FT ADICIONAL 284:	0,00
		FT ADICIONAL 285:	0,00
		FT ADICIONAL 286:	0,00
		FT ADICIONAL 287:	0,00
		FT ADICIONAL 288:	0,00
		FT ADICIONAL 289:	0,00
		FT ADICIONAL 290:	0,00
		FT ADICIONAL 291:	0,00
		FT ADICIONAL 292:	0,00
		FT ADICIONAL 293:	0,00
		FT ADICIONAL 294:	0,00
		FT ADICIONAL 295:	0,00
		FT ADICIONAL 296:	0,00
		FT ADICIONAL 297:	0,00
		FT ADICIONAL 298:	0,00
		FT ADICIONAL 299:	0,00
		FT ADICIONAL 300:	0,00
		FT ADICIONAL 301:	0,00
		FT ADICIONAL 302:	0,00
		FT ADICIONAL 303:	0,00
		FT ADICIONAL 304:	0,00
		FT ADICIONAL 305:	0,00
		FT ADICIONAL 306:	0,00
		FT ADICIONAL 307:	0,00
		FT ADICIONAL 308:	0,00
		FT ADICIONAL 309:	0,00
		FT ADICIONAL 310:	0,00
		FT ADICIONAL 311:	0,00
		FT ADICIONAL 312:	0,00
		FT ADICIONAL 313:	0,00
		FT ADICIONAL 314:	0,00
		FT ADICIONAL 315:	0,00
		FT ADICIONAL 316:	0,0

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

489
4

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014			
SECTOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Embaixador Pedro de Toledo			
COMP.: Rel.: APO633	BAIRRO: Centro	NÚMERO: 288	
CEP: 11320-440	UF: SP	CIDADE: SAO VICENTE - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE DRENAGEM 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
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO:	1,470
COEF. DEP. (K):	0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00
DIMENSÕES		TAXA:	0,00
A. PRIVATIVA M²:	38,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
EDIFÍCIO		GARAGEM M²:	10,00
		TOTAL M²:	48,00
DORMITÓRIOS: 1	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
		PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0
			SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 255.000,00		
IMOBILIÁRIA:	Prelimo Imóveis		
CONTATO:	Sra. Talita		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (13)-30177100		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-594,50	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-483,16	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.039,47
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.862,81
		VARIAÇÃO: 0,8052

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.850/10

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Construção

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PERÍCIA: SÃO VICENTE - SP - 2014

SETOR: CIDADIA

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

PRELIMINAR DATA DA PERÍCIA: 17/11/2014

ORIENTAÇÃO GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Embaixador Pedro de Toledo

COMP.: Ref.: U 40 (P Andor)

BARRIO: Centro

NÚMERO: 285

CEP: 11322-440

UF: SP

CIDADE: SÃO VICENTE - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00

TESTADA - (C_T) m: 0,00

PROF. EQUIV. (P_E) m: 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESGUEIRA: Não

TOPOGRAFIA: plana

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. (Q): 0,751

IDADE: 24

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB: 1

VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 10,00

TOTAL M²: 40,00

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: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 195.000,00

IMOBILIÁRIA: Predial Acre

TELEFONE: (11)-26011090

CONTATO: Sr. Luiz

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.618,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -339,66	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.970,09
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8466
VAGAS -369,47	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Secretaria Geral
Subseção da OAB/SP

Walmir Pereira Modotti

RECEIVED
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE
WASHINGTON, D. C.

32 ~~2004~~

Avaliação e Perdas de Engenharia



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

493
w

Avaliações e Perícias de Engenharia



veridisk

GeoAvaliaProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Embaixador Pedro de Toledo

COMP: Rel: 10800

BAIRRO: Centro

NÚMERO: 462

CEP: 11320-440 UF: SP

CIDADE: SAO VICENTE - 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
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): 0,657 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 63,00

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: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00

IMOBILIÁRIA: RM Consultoria Imobiliária

CONTATO: Sra. Aline

TELEFONE: (13)-32025770

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	18,19	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-312,45	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.905,66
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.612,40
		VARIAÇÃO: 0,9249

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA: 126.880/D

32 anos
Desde 1975

Avaliações e Perícias de Engenharia



Contabilidade

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PERÍCIA: SAC VENTURA - SP - 2014			
SERIE: QUADRA:		INÍCIO DO LOCAL: 0,00	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		INÍCIO DA DATA DA PERÍCIA: 10/11/2014	
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Pedro de Toledo		CINQUE GEOMÉTRICA:	
COMPL. ACOT. Nº 2014		BARRIO: Centro	
CEP: 01224-000		NÚMERO: 000	
CIDADE: SAC VENTURA - SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAISAGISMO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) MP:	0,00	REDAÇÃO - (m²) MP:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Directo	FORMATO:	regular
TOPOGRAFIA:	plano	PIECE. EXTER. (m²):	0,00
CONDICIONAMENTO:	seco	EXTERNA:	não
DADOS DO APARELHAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Acabamento: ESTADO: Original RACE:			
CARACTERÍSTICAS			
FABRIL - (acabamento simples) de elev. COEF. PADRÃO: 1,40 CONSERVAÇÃO: 4 - muito ruim			
COEF. DEP. 90:	0,50	IDADE: 20 anos	FRACÇÃO: 2,00
DIMENSÕES			
A. PERÍCIA MP:	50,00	ÁREA COMUM MP:	1,00
EDIFÍCIO		GARAGEM MP:	10,00
TOTAL MP: 40,00			
CONDIÇÕES:	1	SITES:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
QUARTO EMPREGADAS: 2			
PISCINA: 0			
SALA DE FESTA: 0			
SUB-SOL: 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 DO IMÓVEL (R\$): 105.000,00			
MOBILIÁRIA: Proprietário			
CONTATO: Sr. Afonso			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11) 34655571			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-24,14	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.928,78
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.538,62
		VARIAÇÃO: 0,8302

Walmir Pereira Modotti

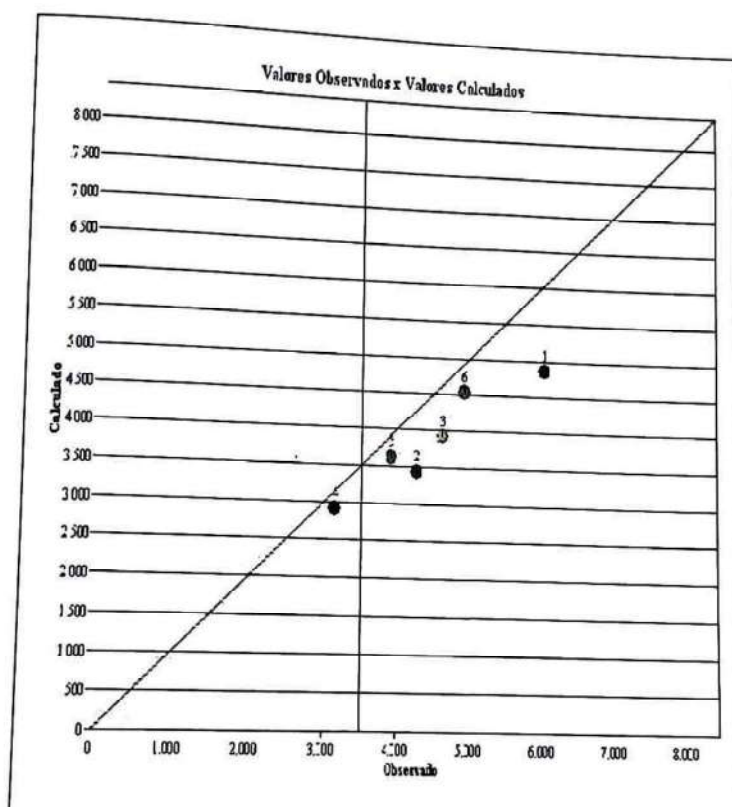
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

496
3

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 122.880/D

32 anos
Desde 1983

496
u

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: São Vicente - Centro - Av. Embaixador Pedro de Toledo

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SÃO PAULO - SP

DATA: 17/11/2014

FAJOR OFERTA/TRANSLAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFÍCIO: 8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 22
☒ Padrão	Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
☒ Vagas	apartamento simples c/ elev.
	Vagas 0
	Acréscimo 0,08

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 288	4.039,47	4.862,81	0,8052
☒ 2	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 288	4.263,16	3.432,87	0,8052
☒ 3	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 365	4.618,42	3.910,09	0,8466
☒ 4	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 462	3.141,51	2.905,82	0,9250
☒ 5	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 462	3.905,66	3.612,40	0,9249
☒ 6	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 530	4.926,76	4.533,62	0,9202

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.039,47	4.862,81
2	4.263,16	3.432,87
3	4.618,42	3.910,09
4	3.141,51	2.905,82
5	3.905,66	3.612,40
6	4.926,76	4.533,62

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA: 128.800

32 anos
Desde 1978

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Objeto: Acondicionamento Térmico e Elétrico em Instalação de Frio em Comércio - Rua: SAC - WILSON - SP
Cliente: Eng. Walmir Modotti
Assessoria nº: 1.000.000

Edificação nº: 17.11

Montagem: Verificar



VALORES UNITÁRIOS

Média Individual: 4.405,50
Desvio Padrão: 587,75
- 30% = 3.139,75
+ 30% = 5.691,25

Coefficiente de Variação: 13,33%

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Individual: 3.572,27
Desvio Padrão: 722,11
- 30% = 2.548,59
+ 30% = 5.000,00

Coefficiente de Variação: 20,22%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	T0
1. Estado de conservação das estruturas	Completo quanto a todas as estruturas avaliadas	☒	Completo quanto a todas as estruturas avaliadas	☐
2. Qualidade material de construção	10	☐	5	☒
3. Representação das estruturas	Representação de todas as estruturas avaliadas	☒	Representação de todas as estruturas avaliadas	☐
4. Intervalo de estado de conservação	0,50 a 1,00	☒	0,50 a 1,00	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MEMBRANIZA (M): 3.572,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (95%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.400,54

INTERVALO MÁXIMO: 4.743,00

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

INTERVALOS DE CONFIANÇA (95%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.400,54

INTERVALO MÁXIMO: 4.743,00

Rua Tebradinguera, 140, conj. 401, Centro, São Paulo - SP CEP 01023-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/2

32 anos

Desde 1972

496
uf

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:

$$S = 37,55 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = R\$ 3.876,27/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

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

$$VI = (37,55\text{m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00\text{m}^2) \times R\$ 3.876,27/\text{m}^2$$

$$VI = R\$ 164.935,29$$

Ou, em números redondos:

R\$ 165.000,00
(Cento e sessenta e cinco mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.800/0

32 anos

CPF: 000.000.000-00

L. P.
L. P.

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Avenida Embaixador Pedro de Toledo, nº 530, Apto. nº 205, 2º Andar, Edifício Bristol, Centro, São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 120.735, no Primeiro CRE de São Vicente, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRISTOL, em face de JOSÉ WAGNER DE FAZZIO E OUTRO, em curso na 3ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP, AUTOS Nº 0017157-94.2002.8.26.0590 (689/02), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 165.000,00

(Cento e sessenta e cinco mil reais)

Novembro / 2.014

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

500

up

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 49 (quarenta e nove) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "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 Vicente, 17 de Novembro de 2.014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D