

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 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 10ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

AUTOS Nº: 0020656-53.2021.8.26.0224

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **DIVA BASTOS DA SILVA**, em face de **ESPÓLIO DE JOAQUIM RANGEL DE MORAIS**, 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 para a fração ideal de 50%, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua São Maurício, nº 655, nº 961, nº 965 e nº 969, Vila Galvão, Guarulhos, São Paulo**, conforme R. Determinação de fls. 179/180.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarulhos, 18 de setembro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua São Maurício, nº 955, nº 961, nº 965 e nº 969, Vila Galvão,
Guarulhos - SP.

R\$ 984.000,00

(Novecentos e oitenta e quatro mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 492.000,00

(Quatrocentos e noventa e dois mil reais)

SETEMBRO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para a fração ideal (50%), do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **DIVA BASTOS DA SILVA**, em face de **ESPÓLIO DE JOAQUIM RANGEL DE MORAIS**:

Quatro prédios, sendo um prédio residencial sob nº 965 da Rua São Maurício, e três prédios comerciais sob nº 955, nº 961 e nº 969 da Rua São Maurício, com as respectivas áreas construídas de 107,10m², 79,71m², 27,45m² e 77,40m², e seu respectivo terreno constituído por parte do conjunto dos lotes nº 03 e nº 04, da quadra nº 01, situado na Vila Galvão, perímetro urbano do distrito, município e comarca desta cidade, medindo 4,50m de frente para a Rua João Pannochia Filho e 11,00m na confluência da Rua João Pannochia Filho com a Rua São Maurício, do lado direito mede 16,00m, confrontando com a Rua São Maurício, do lado esquerdo mede 23,00m, confrontando com parte dos lotes nº 03 e nº 04 parte A, nos fundos mede 11,50m, confrontando com parte do lote nº 05, encerrando a área de 255,00m².

Matrícula nº 125.643, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - São Paulo.

Inscrição Cadastral: 083.24.45.0141.01.001 / 083.24.45.0141.01.002 / 083.24.45.0141.01.003 / 083.24.45.0141.01.004

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 276 / 277.

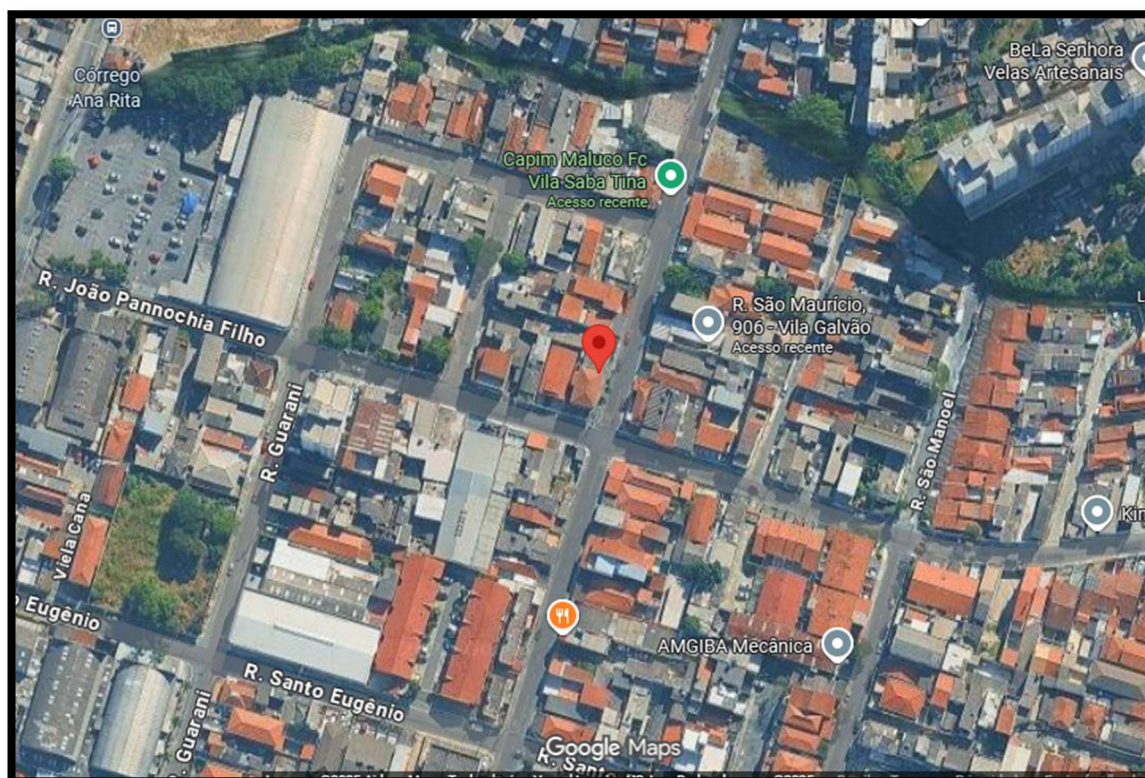
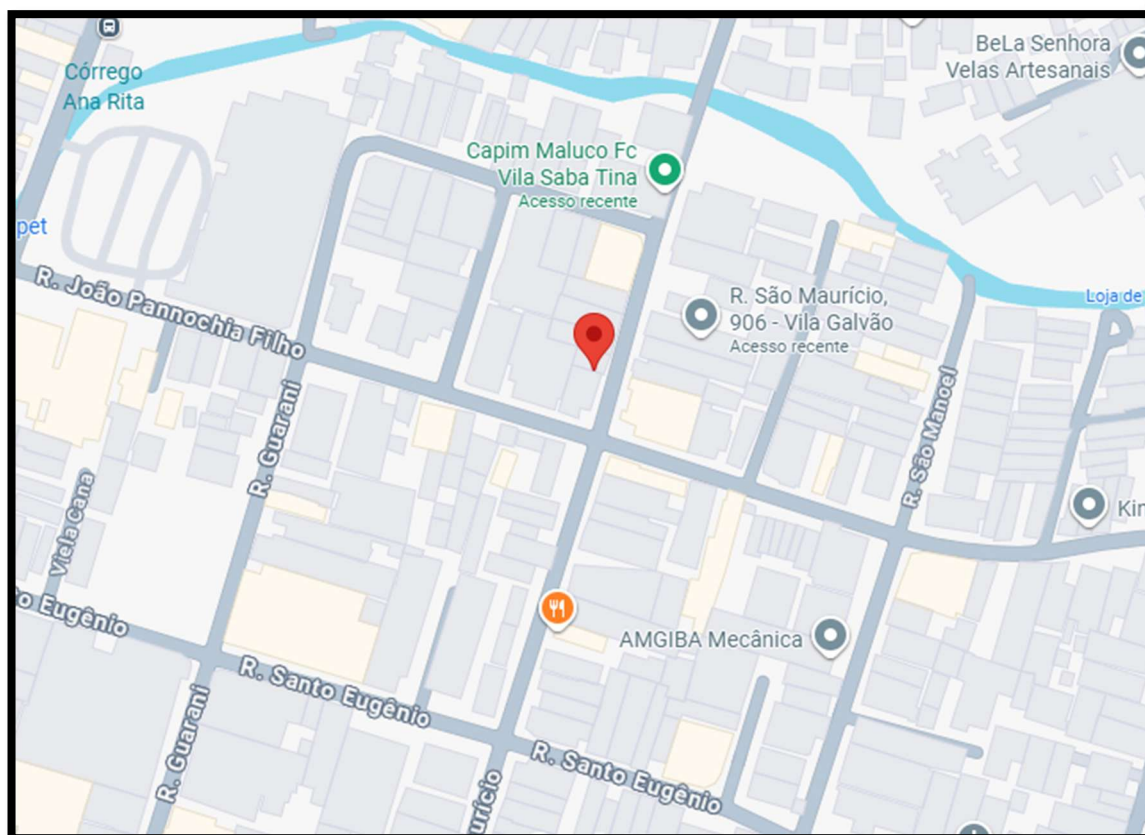
Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua São Maurício, nº 955, nº 961, nº 965 e nº 969, Vila Galvão, Guarulhos - São Paulo a proprietária, Sra. Nanci de Moraes, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

Também estavam presentes e acompanharam as vistorias o Requerente, Sr. Diva Bastos da Silva, e seu patrono, o Dr. João Victor de Souza Neumann.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, 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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



**RUA SÃO MAURÍCIO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



ASPECTOS DA FACHADA DO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07



**RUA JOÃO PANNOCCHIA FILHO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

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 Guarulhos, o imóvel possui as seguintes inscrições imobiliárias:

083.24.45.0141.01.001



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 297813/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 18 de Setembro de 2025 às 11:33:58.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de LUIZ GONZAGA DE MOURA, tendo como compromissário JOAQUIM RANGEL DE MORAIS, referente a um terreno localizado na RUA MAURICIO, SAO, Nº Antigo 955, lote(s) P/3 E P/4 PARTE B, quadra 1 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento VILA GALVAO, com área de 255,00 m2 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 27,33 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edif. Comer. Simples, e utilizado para fins Comercial, com área construída de 79,71 m2 (SETENTA E NOVE METROS QUADRADOS E SETENTA E UM DECÍMETROS LINEARES), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.24.45.0141.01.001**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 136.581,58 (CENTO E TRINTA E SEIS MIL E QUINHENTOS E OITENTA E UM REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 75.536,50 (SETENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 212.118,08 (DUZENTOS E DOZE MIL E CENTO E DEZOTTO REAIS E OITO CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025

Certidão emitida por: 083.24.45.0141.01.001@I

**Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>
através do código baixo:**

CVVD627AFD374471FF322FAAF6A60B40C6E

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

083.24.45.0141.01.002



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 297844/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 18 de Setembro de 2025 às 11:35:07.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de LUIZ GONZAGA DE MOURA, tendo como compromissário JOAQUIM RANGEL DE MORAIS, referente a um terreno localizado na RUA MAURICIO, SAO, Nº Antigo 961, lote(s) P/3 E P/4 PARTE B, quadra 1 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento VILA GALVAO, com área de 255,00 m2 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 9,42 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edif. Comer. Simples, e utilizado para fins Comercial, com área construída de 27,45 m2 (VINTE E SETE METROS QUADRADOS E QUARENTA E CINCO DECÍMETROS LINEARES), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.24.45.0141.01.002**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 47.075,47 (QUARENTA E SETE MIL E SETENTA E CINCO REAIS E QUARENTA E SETE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 26.012,76 (VINTE E SEIS MIL E DOZE REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 73.088,23 (SETENTA E TRES MIL E OITENTA E OITO REAIS E VINTE E TRES CENTAVOS).



Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025

Certidão emitida por: 083.24.45.0141.01.002@l

**Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>
através do código baixo:**

CVVDEA359A49BAC1F5758B1191C4C442A9A

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

083.24.45.0141.01.003



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 297848/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 18 de Setembro de 2025 às 11:35:41.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de LUIZ GONZAGA DE MOURA, tendo como compromissário JOAQUIM RANGEL DE MORAIS, referente a um terreno localizado na RUA MAURICIO, SAO, Nº Antigo 969, lote(s) P/3 E P/4 PARTE B, quadra 1 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V GALVAO, com área de 255,00 m2 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 26,53 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edif. Comer. Simples, e utilizado para fins Comercial, com área construída de 77,40 m2 (SETENTA E SETE METROS QUADRADOS E QUARENTA DECÍMETROS LINEARES), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.24.45.0141.01.003**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 132.583,50 (CENTO E TRINTA E DOIS MIL E QUINHENTOS E OITENTA E TRES REAIS E CINQUENTA CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 73.347,45 (SETENTA E TRES MIL E TREZENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 205.930,95 (DUZENTOS E CINCO MIL E NOVECENTOS E TRINTA REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS).



Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025

Certidão emitida por: 083.24.45.0141.01.003@I

**Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>
através do código baixo:**

CVV9CD89FC4E40E2A03C10E1551D531126C

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

083.24.45.0141.01.004



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 297851/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 18 de Setembro de 2025 às 11:36:32.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de LUIZ GONZAGA DE MOURA, tendo como compromissário JOAQUIM RANGEL DE MORAIS, referente a um terreno localizado na RUA MAURICIO, SAO, Nº Antigo 965, lote(s) P/3 E P/4 PARTE B, quadra 1 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V GALVAO, com área de 255,00 m² (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 36,72 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 107,10 m² (CENTO E SETE METROS QUADRADOS E DEZ DECÍMETROS LINEARES), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.24.45.0141.01.004**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 183.519,87 (CENTO E OITENTA E TRES MIL E QUINHENTOS E DEZENOVE REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 101.492,40 (CENTO E UM MIL E QUATROCENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 285.012,27 (DUZENTOS E OITENTA E CINCO MIL E DOZE REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS).



Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025

Certidão emitida por: 083.24.45.0141.01.004@I

**Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>
através do código baixo:**

CVV8B170317859BDD1E3B7C28FEE88538A1

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

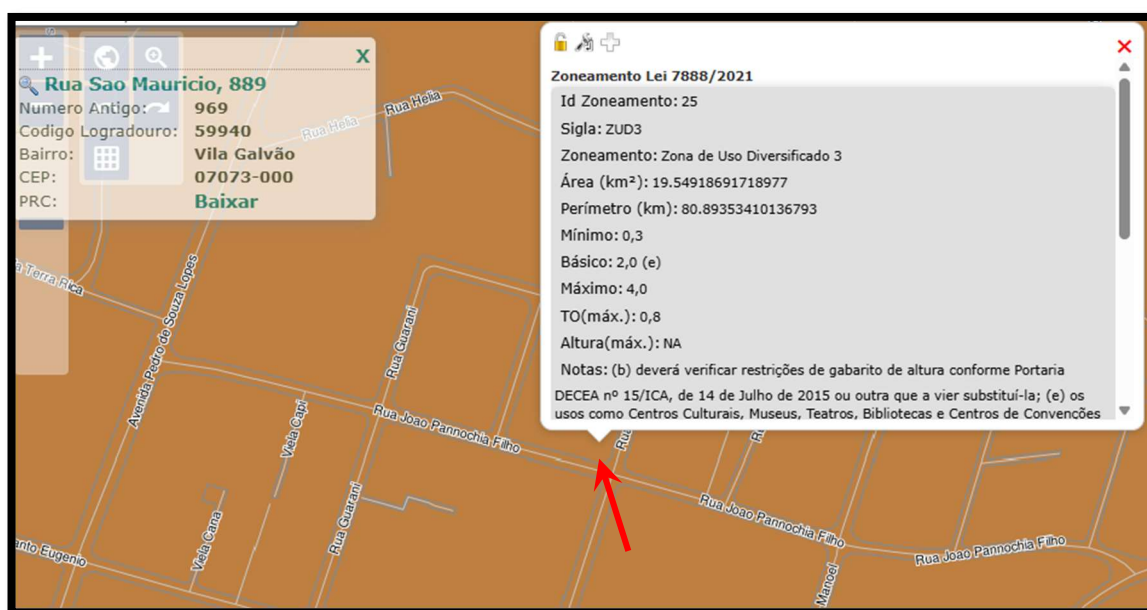
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 15 de janeiro de 2021 entrou em vigor a Lei nº 7.888, que dispõe sobre o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município de Guarulhos e dá providências correlatas.

O imóvel encontra-se inserido na ZUD-3, que é compreendida por partes dos territórios das Macrozonas Urbana Consolidada, de Reestruturação Urbana e Ambiental e de Amortecimento e Requalificação Ambiental, são áreas onde se pretende estimular a média alta densidade construtiva.

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Uso Diversificado.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Pedro de Souza Lopes, e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. Possui as seguintes características:

Topografia: plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 25,50 m;
Profundidade equivalente: 10,00 m;
Área: 255,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas três salões comerciais e uma residência, com área homogeneizada total construída de 291,66m², conforme descrição a seguir:

RESIDÊNCIA: edificação situada parcialmente no térreo e no pavimento superior, com entrada pelo nº 965 da Rua São Maurício, idade física estimada de 40 anos, composta por sala, cozinha, 3 dormitórios, área de serviço, banheiro, garagem coberta e quintal, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 107,10m², podendo ser classificada como "2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

SALÃO COMERCIAL 1: edificação situada no térreo, com entrada pelo nº 955 da Rua São Maurício, idade física estimada de 40 anos, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 79,71m², podendo ser classificada como "3.2 - Galpão Padrão Simples", limite mínimo, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

SALÃO COMERCIAL 2: edificação situada no térreo, com entrada pelo nº 961 da Rua São Maurício, idade física estimada de 40 anos, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 27,45m², podendo ser classificada como "3.2 - Galpão Padrão Simples", limite mínimo, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

SALÃO COMERCIAL 3: edificação situada no térreo, com entrada pelo nº 969 da Rua São Maurício, idade física estimada de 40 anos, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 77,40m², podendo ser classificada como "3.2 - Galpão Padrão Simples", limite mínimo, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos simples a importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

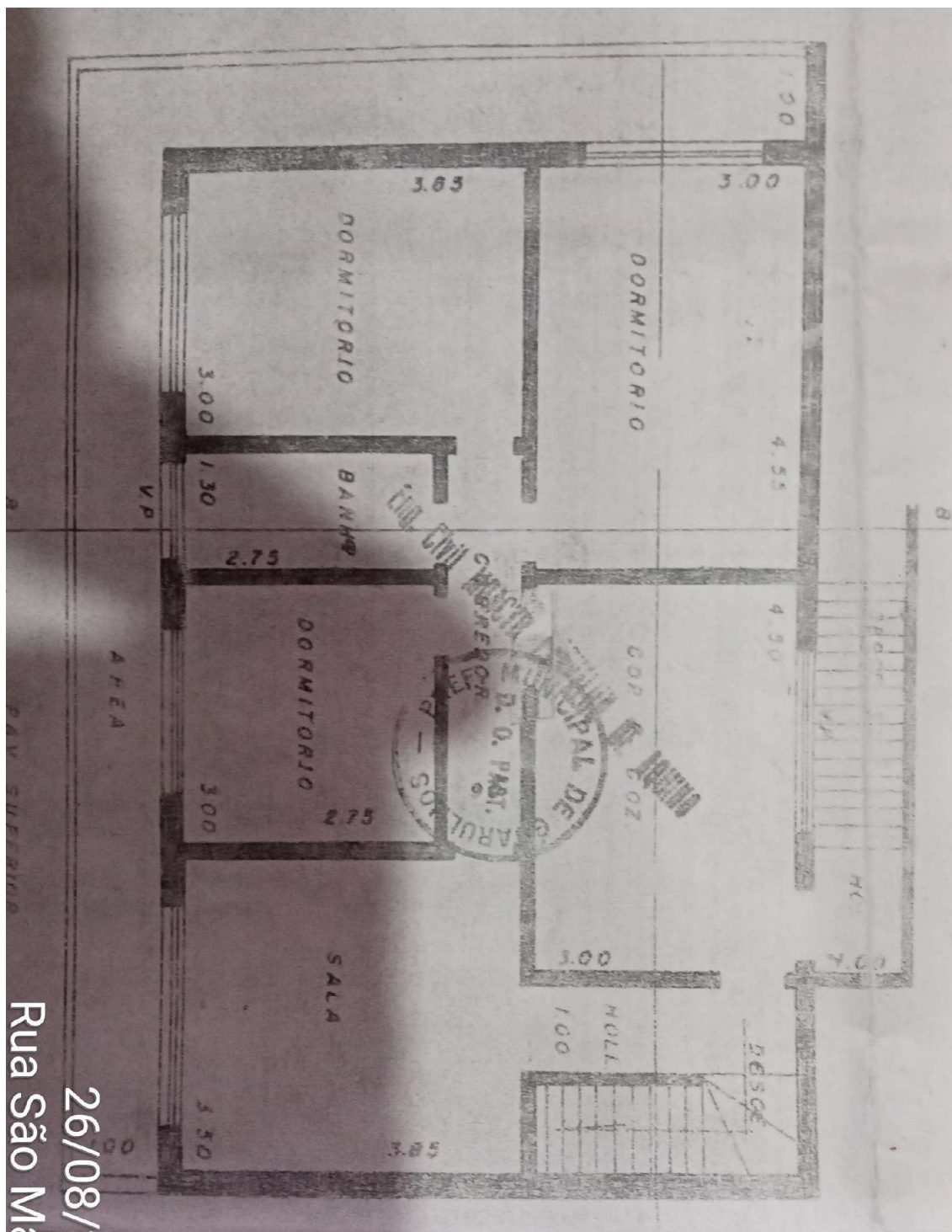
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI - SUPERIOR



Walmir Pereira Modotti

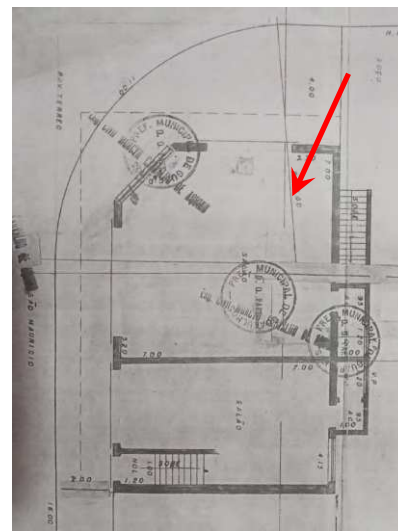
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 01



ASPECTOS GERAIS DO SALÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

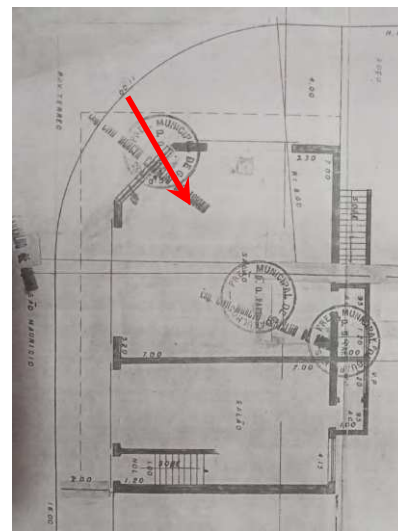
41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 01



GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

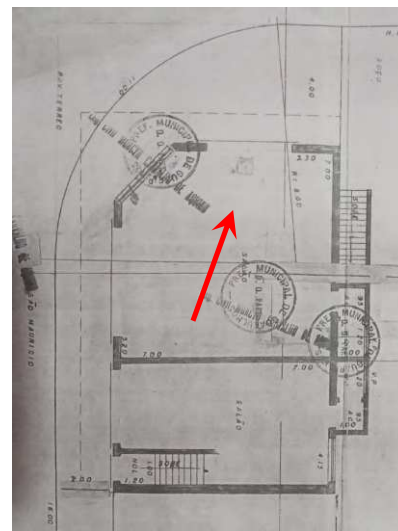
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 01



26/08/2025 09:08
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

SANITÁRIOS.

Walmir Pereira Modotti

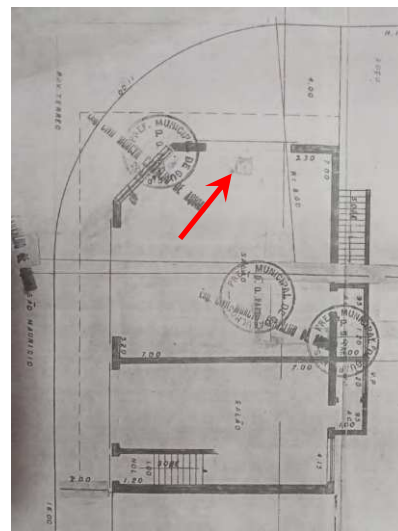
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 01



SANITÁRIOS.

Walmir Pereira Modotti

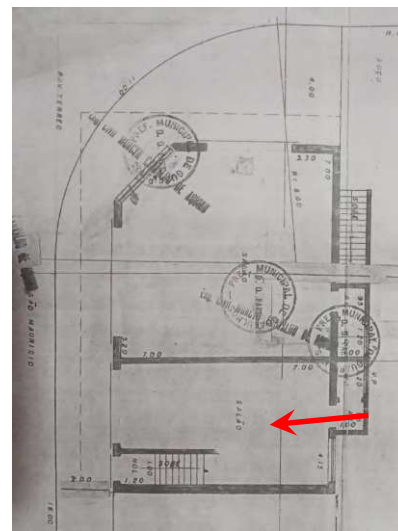
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 02



26/08/2025 09:09
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

ASPECTOS GERAIS DO SALÃO.

Walmir Pereira Modotti

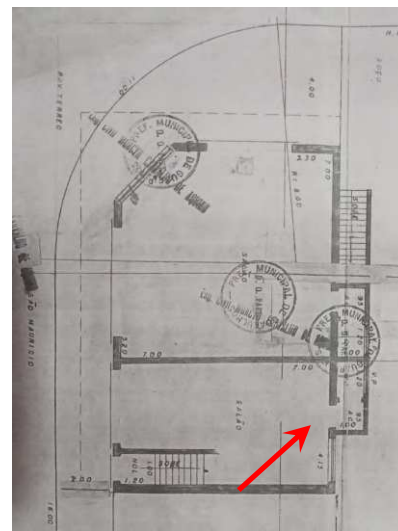
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 02



26/08/2025 09:09
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

DEPÓSITO.

Walmir Pereira Modotti

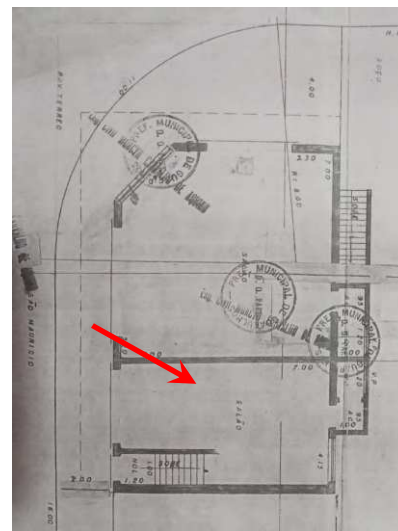
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 03



26/08/2025 09:11
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

ASPECTOS GERAIS DO SALÃO.

Walmir Pereira Modotti

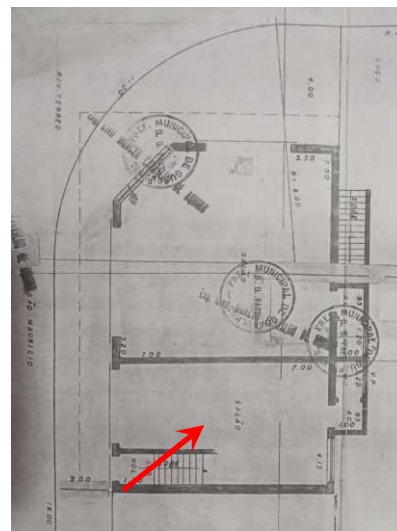
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 03



26/08/2025 09:11
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

ASPECTOS GERAIS DO SALÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

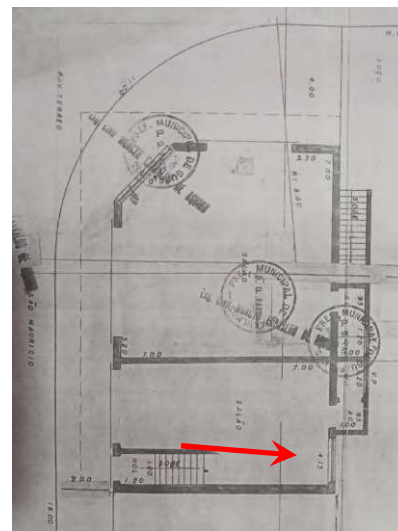
41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - SALÃO COMERCIAL 03



26/08/2025 09:11
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

ASPECTOS GERAIS DO SALÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - RESIDÊNCIA



**FACHADA E ENTRADA DA RESIDÊNCIA ATRAVÉS DA RUA JOÃO
PINNACHIO FILHO.**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - RESIDÊNCIA



ASPECTOS DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

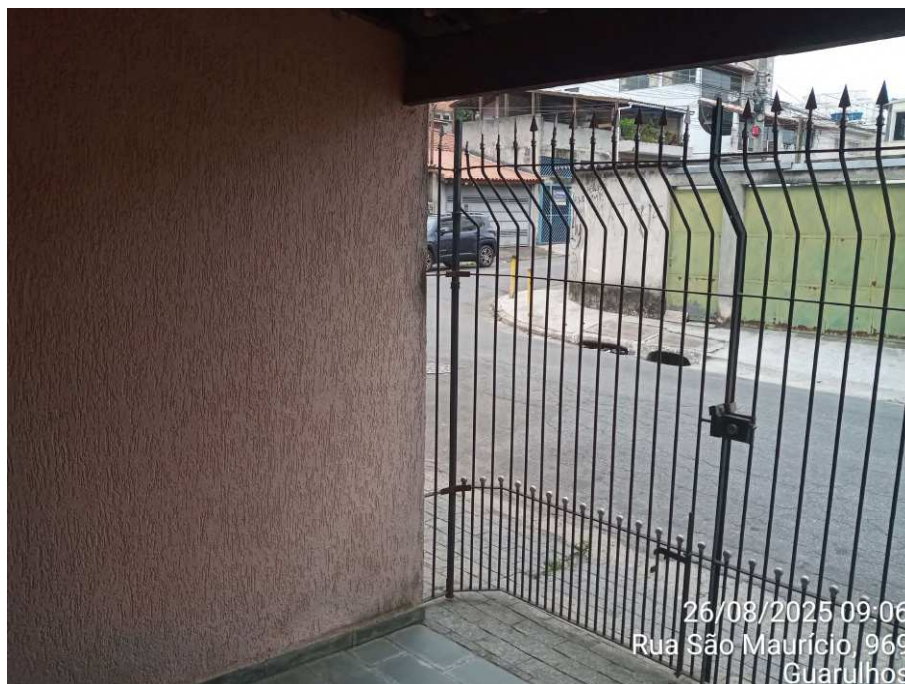
41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - RESIDÊNCIA



ASPECTOS DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

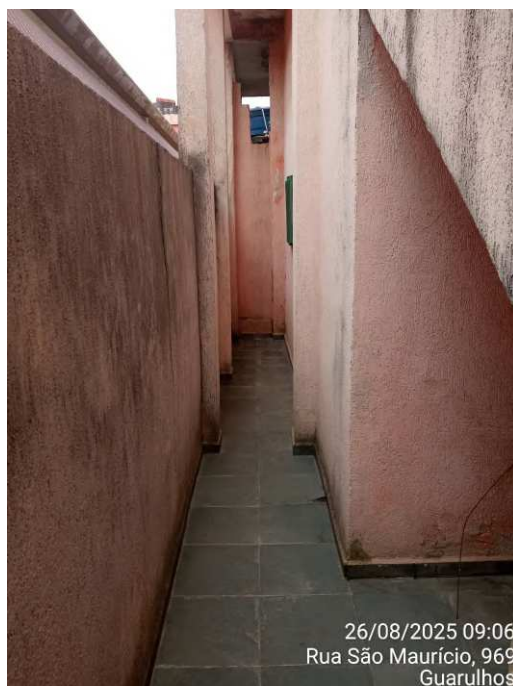
41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - TÉRREO - RESIDÊNCIA



26/08/2025 09:06
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

ASPECTOS DO RECUO LATERAL.

Walmir Pereira Modotti

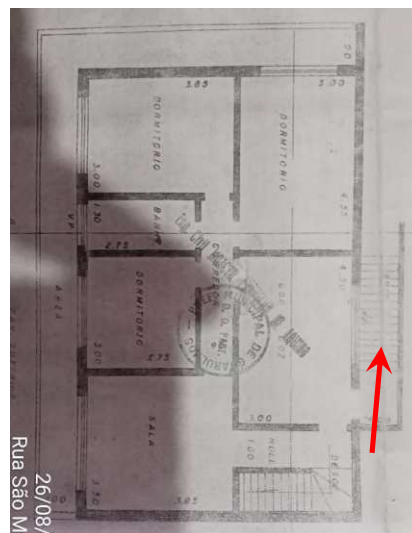
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

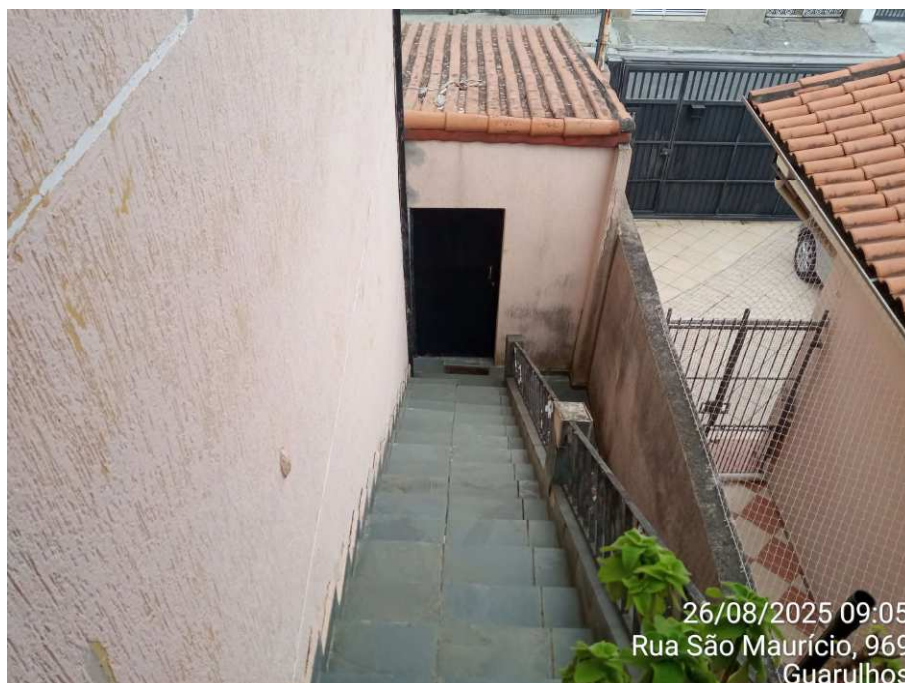
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



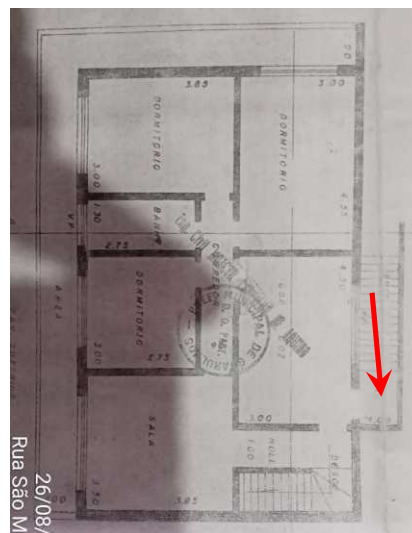
RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



ACESSO A GARAGEM.

FOTO 22

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

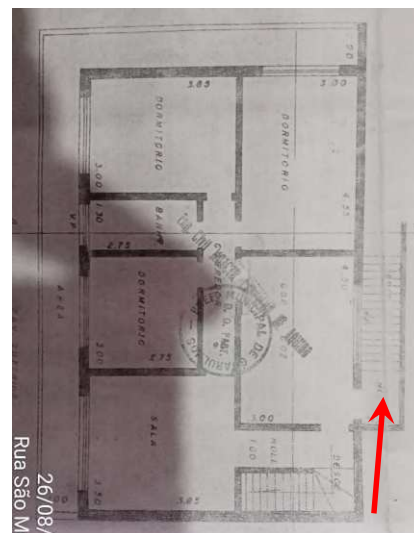
41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

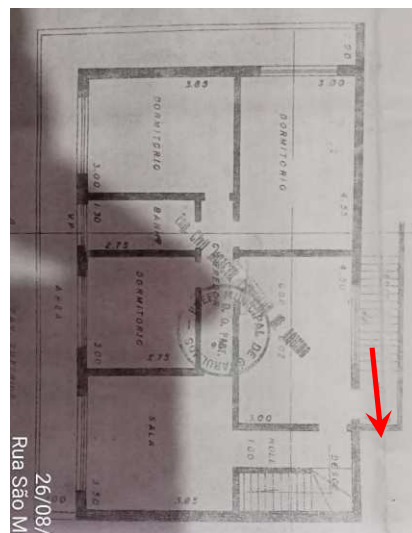
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



ÁREA DESCOBERTA.

Walmir Pereira Modotti

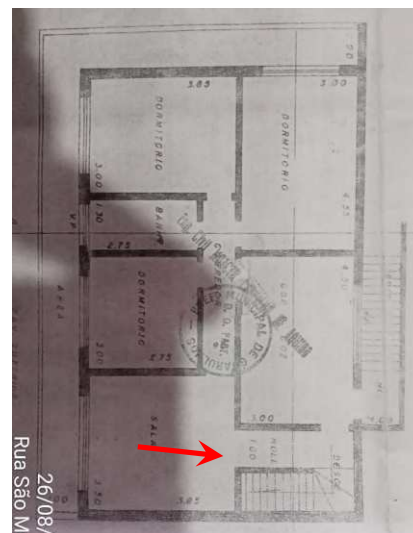
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

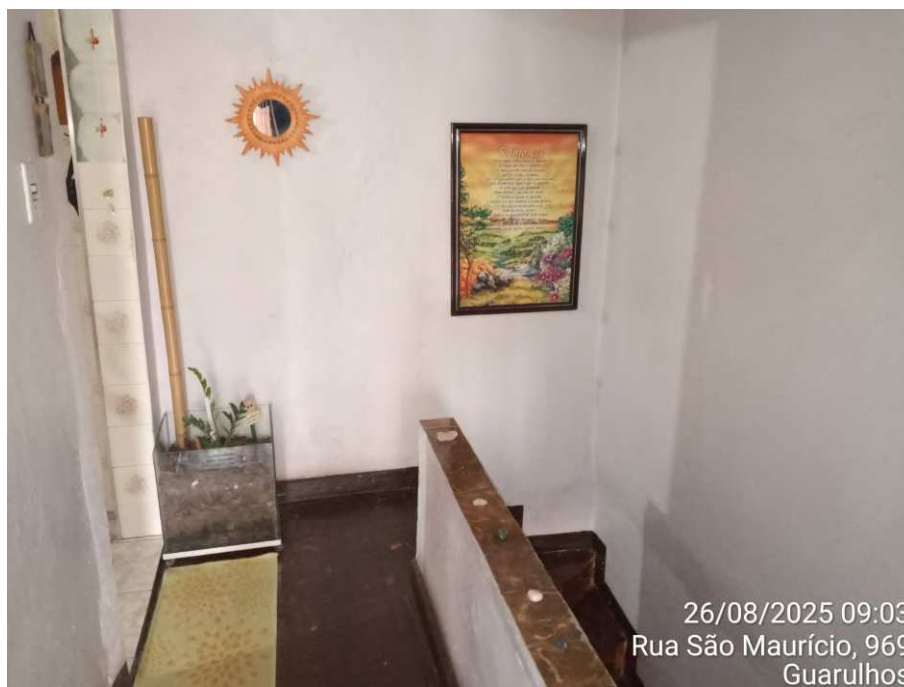
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



ACESSO PARA A RUA SÃO MAURÍCIO.

Walmir Pereira Modotti

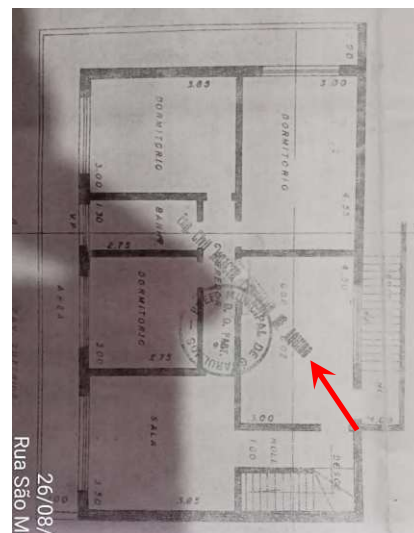
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

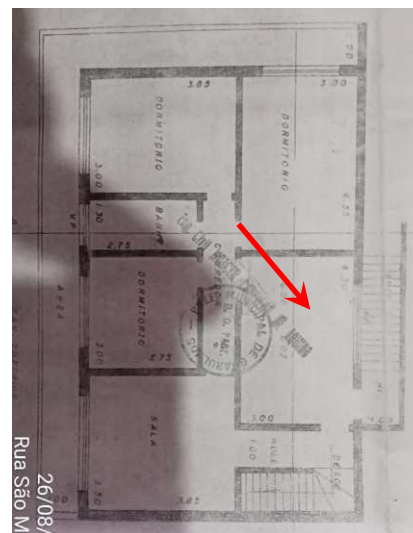
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



OUTRA VISTA DA COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

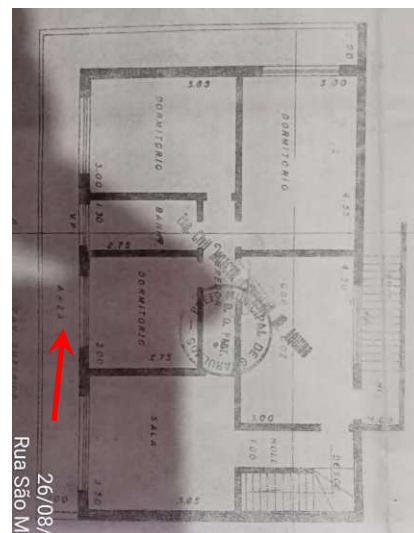
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



SACADA.

Walmir Pereira Modotti

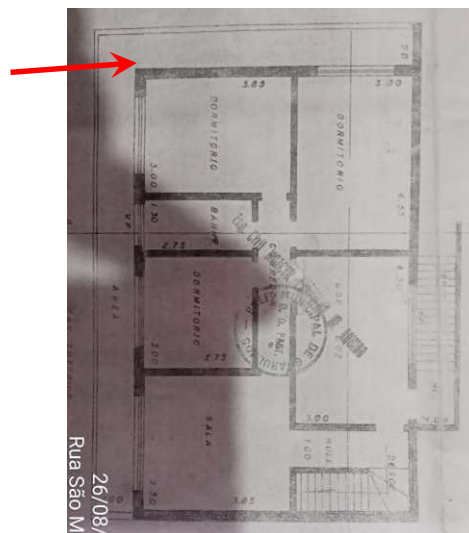
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



OUTRA VISTA DA SACADA.

Walmir Pereira Modotti

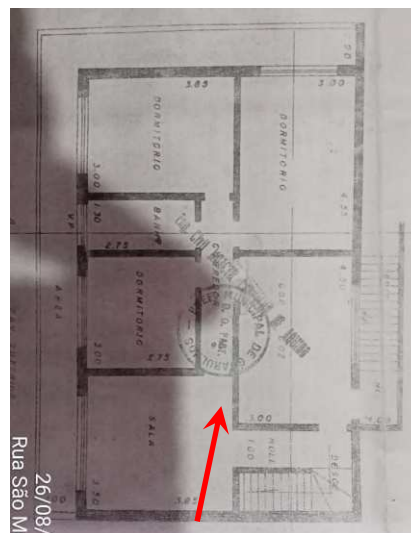
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

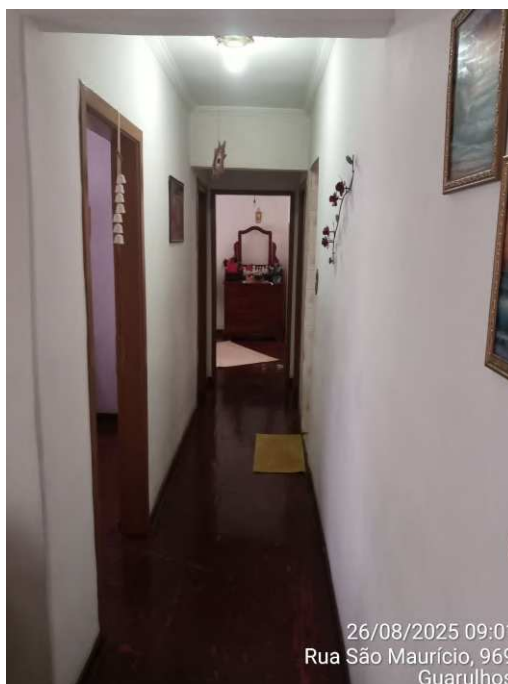
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

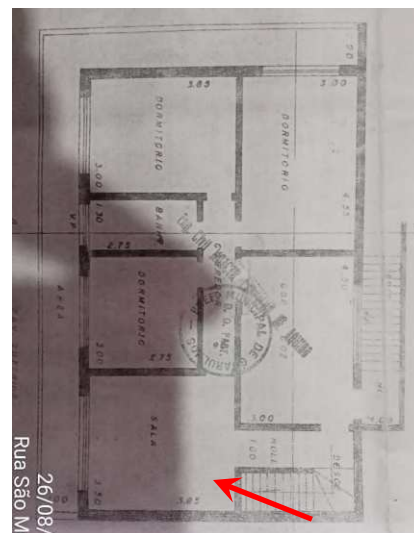
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 31

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



26/08/2025 09:01
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

SALA.

Walmir Pereira Modotti

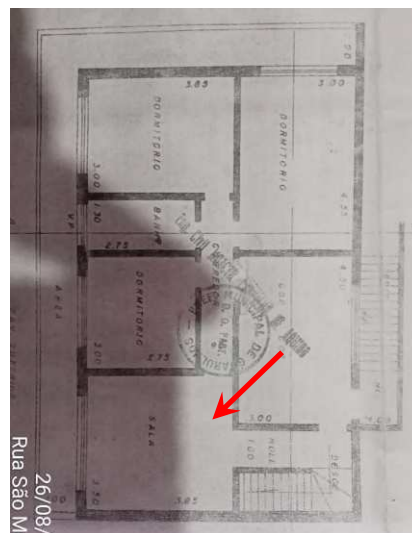
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 32

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



26/08/2025 09:01
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

OUTRA VISTA DA SALA.

Walmir Pereira Modotti

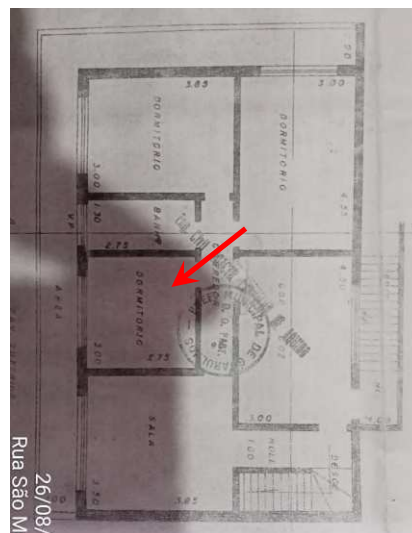
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

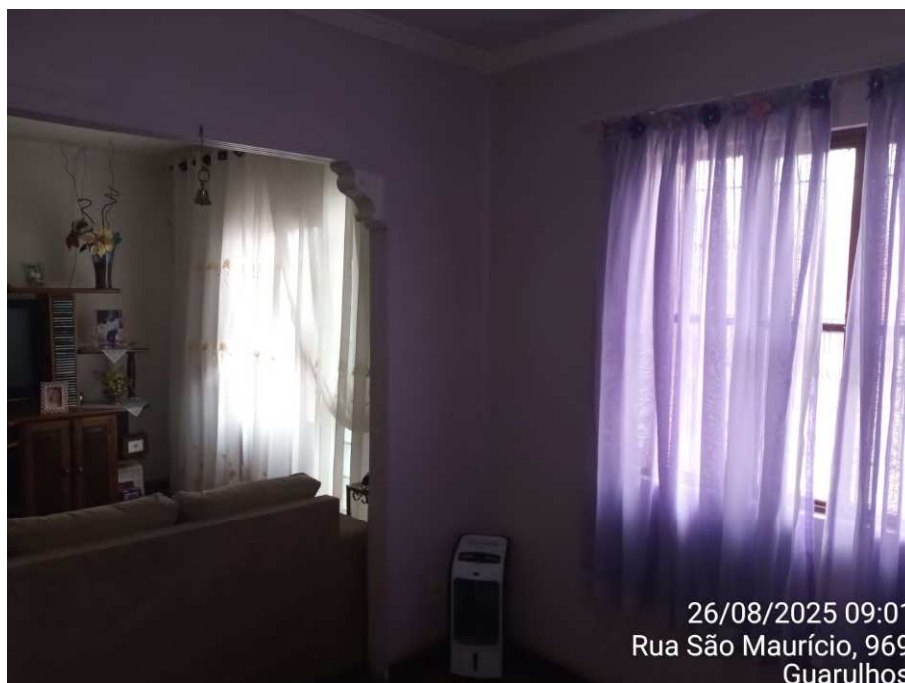
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 33

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

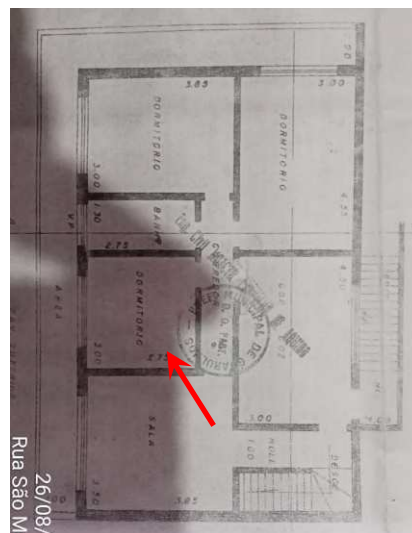
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

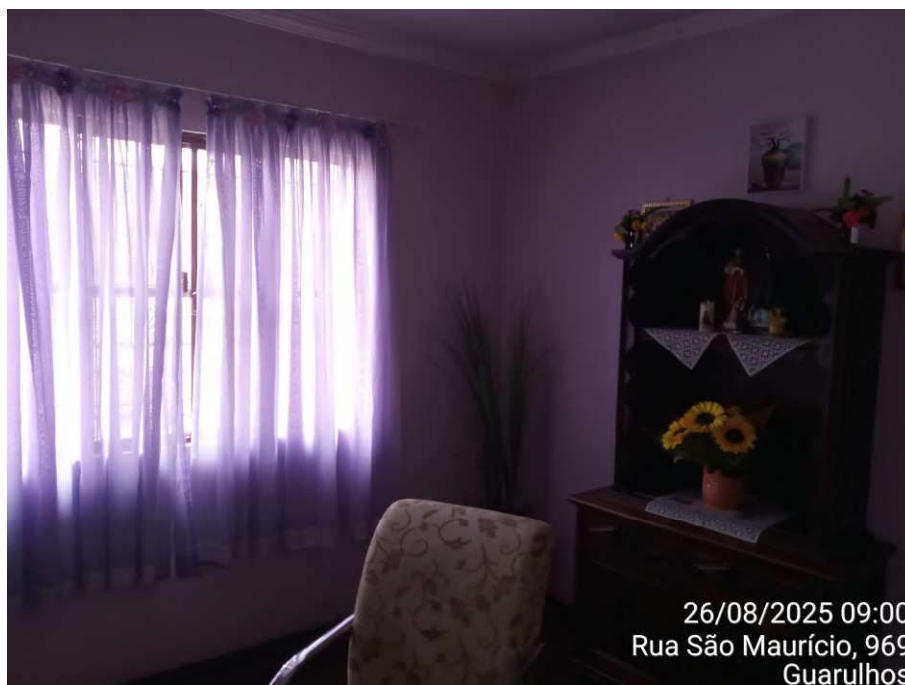
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 34

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



26/08/2025 09:00
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

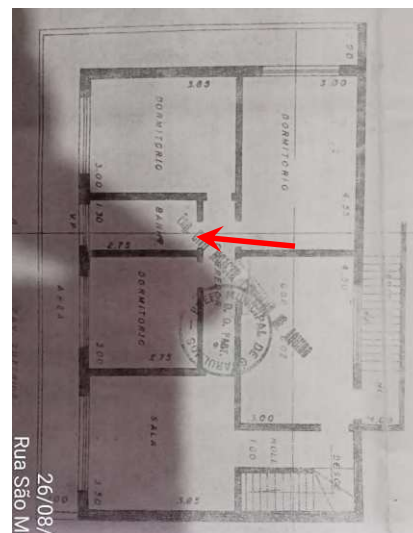
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 35

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



26/08/2025 09:00
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

SANITÁRIO.

Walmir Pereira Modotti

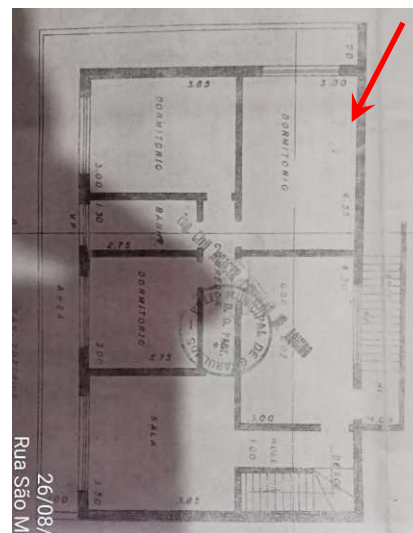
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

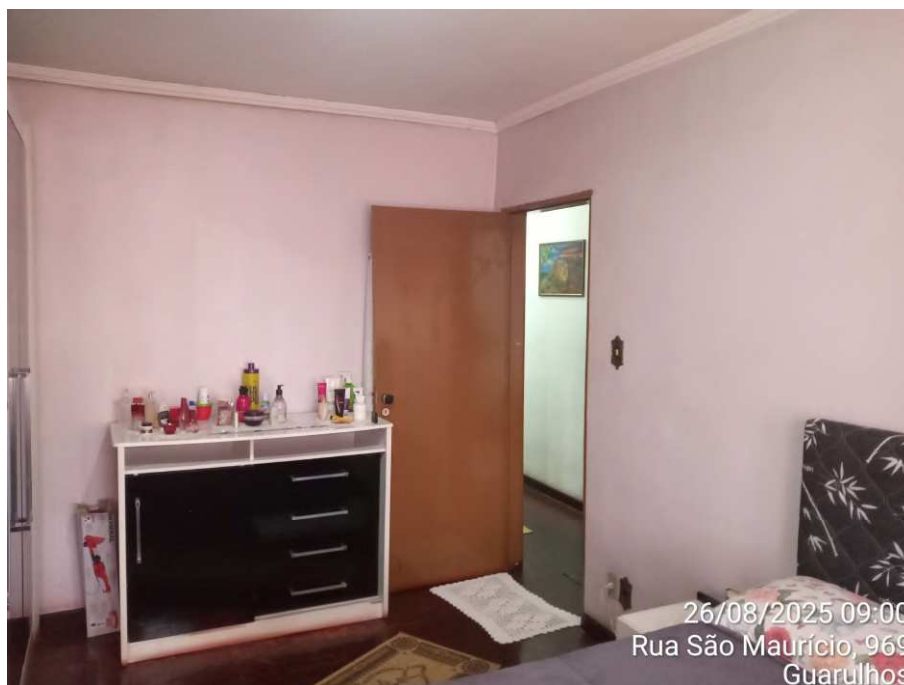
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 36

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

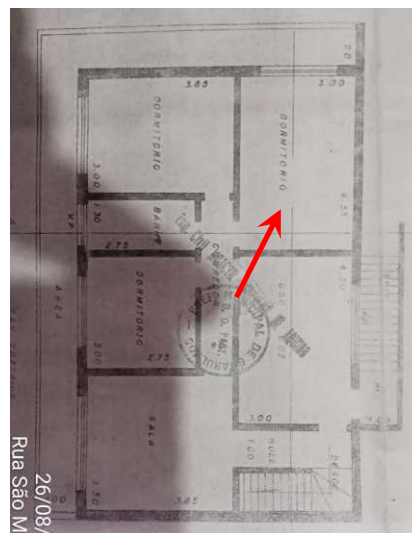
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 37

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

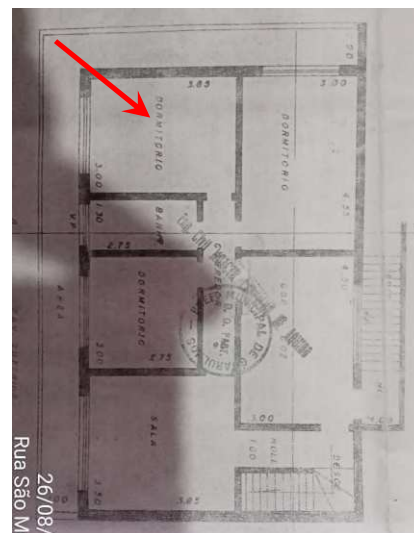
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 38

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

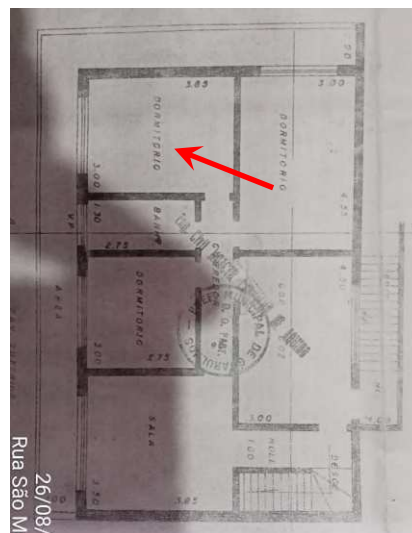
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

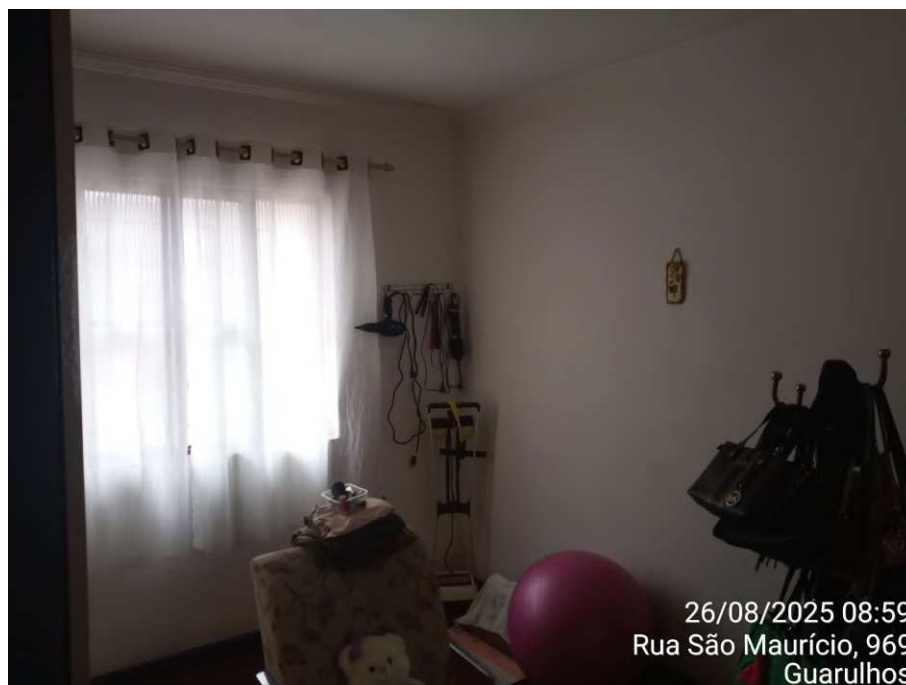
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 39

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA SÃO MAURÍCIO, Nº 955 - SUPERIOR - RESIDÊNCIA



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) 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) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Pavilhão São Carlos - Avenida Paulista, 1508 - 05046-000 - São Paulo, SP

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais				
		Referências			Exponente do Fator Frente									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Profundidade									
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a						
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000					
Grupo II Zonas ocupação vertical incorporações	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2000	≥ 600 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.				
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	1500	900 - 2.500 (1)	117 - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2500	1.250 - 4.000 (1)					



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
RUA JOÃO MONTEIRO, 100 - JARDIM MONTE CARLOS

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquinas		Coef. de área	Área		Observações gerais		
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade		Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)			
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a				
Grupo III Zona de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV Zona industrial ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 28.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, 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.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em: **Vu = R\$ 2.415,99/m²** (*dois mil, quatrocentos e quinze reais e noventa e nove centavos por metro quadrado*) - setembro de 2025.

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N
2.104,87
▲ 0,21%

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) 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 feitas 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; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786

40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6818	0,5897	0,4810	0,3413	0,1788
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

$VI = (VT + VB) \times Fc$, sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 255,00 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.415,99/m² (*)

Substituindo e calculando:

$VT = 255,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.415,99/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 616.077,45}$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 616.000,00

(Seiscentos e dezesseis mil reais)

() OBS: O valor unitário, de R\$ 2.415,99/m² (dois mil, quatrocentos e quinze reais e noventa e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 102	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	328,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa média	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL: 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 10	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	974.060,92	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.273.920,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	NEWCORE		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-45804274		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.149,78
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.273,46
		VARIAÇÃO : 1,1076
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 154	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	181,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL :	35 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,660	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VAGAS :	4	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	376.417,31	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	950.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	IMOBILIÁRIA :	BIANCO IMÓVEIS
CONTATO :	TELEFONE : (11)-910857716		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.595,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.538,15
		VARIAÇÃO : 0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 184	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	450,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	250,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	COEF. PADRÃO :	1,497
IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 1	VALOR CALCULADO (R\$):	515.974,68
VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOPES ONE		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-938000040		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.653,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.524,60
		VARIAÇÃO : 0,9221
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 188	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	330,00	TESTADA - (cf) m	14,00
PROF. EQUIV. (Pe):	23,57	ACCESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	200,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa média	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL :	25 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,696	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	631.117,49	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.100.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA :	CITY BROKERS IMÓVEIS
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-989429323
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.087,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.049,25
		VARIAÇÃO : 0,9648
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 240	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA:	300,00 m²
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL:	30 anos
VAGAS:	10	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VALOR CALCULADO (R\$):	619.169,61	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.275.000,00
IMOBILIÁRIA:	CARLOS FERRARI IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-999954700
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.761,10
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.698,04
		VARIAÇÃO: 0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 294	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA:	220,00 m²
COEF. PADRÃO:	1,251	IDADE REAL:	35 anos
VAGAS:	3	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,610
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VALOR CALCULADO (R\$):	353.374,42	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	800.000,00
IMOBILIÁRIA:	IMOBILIÁRIA MONTE SIÃO	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-948902592		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.222,09
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.178,33
		VARIAÇÃO: 0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 355	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	214,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa média (+)	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. PADRÃO:	2,355	IDADE REAL :	15 anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,878	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VAGAS :	4	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$):	931.374,79	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.210.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	CRÉDITO REAL CITY GUARULHOS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-963363812		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.050,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.207,09
		VARIAÇÃO : 1,1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

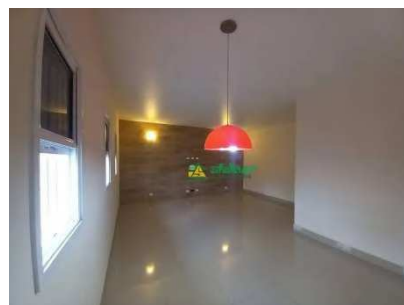


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 603	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	30,00	ACCESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA:	150,00	M²	
PADRÃO CONSTR:	casa média	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL:	15 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,840	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VAGAS:	4	PAVIMENTOS:	1
VALOR CALCULADO (R\$):	571.270,14	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.070.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA:	IMOBILIÁRIA STEINER
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-24633744
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.305,77
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.305,77
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 764	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	198,00	TESTADA - (cf) m	7,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	28,29		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Sim		
TOPOGRAFIA :	em alicve até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	115,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa média	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 11	anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,868	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	452.572,90	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	700.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	FERRARI RAMOS IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-994832356		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 896,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.009,52
		VARIAÇÃO : 1,1266
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 804	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	480,00	TESTADA - (cf) m	9,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples (+)	ÁREA CONSTRUÍDA:	431,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL:	25 anos
VAGAS:	6	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,757
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VALOR CALCULADO (R\$):	1.197.004,59	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.200.000,00
IMOBILIÁRIA:	DANTAS & ALMIR IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-957432862
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,03	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.631,24
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.722,49
		VARIAÇÃO: 1,0559
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 906	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	210,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	26,25		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	200,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 20	anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,800	CUSTO BASE (R\$):	2.104,87
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	504.158,46	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	900.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	ALIANÇA A		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24423100		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.456,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.522,86
		VARIAÇÃO : 1,0456
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025	
SETOR : 16	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO MAURÍCIO		NÚMERO : 911	
COMP.:	BAIRRO : VILA GALVÃO	CIDADE : GUARULHOS - 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:	200,00	TESTADA - (cf) m	6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 232,00 m²
PADRÃO CONSTR:	casa simples	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL:	25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS:	1	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	508.796,72	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	910.000,00
IMOBILIÁRIA:	LOPES VZN	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-992341272		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.551,02
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.717,85
		VARIAÇÃO: 1,1076
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA GALVÃO - 0020656-53.2021.8.26.0224

DATA : 18/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	25,50
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
☒ 1	RUA SÃO MAURÍCIO ,102	1.149,78	1.273,46	1,1076	1,0000
☒ 2	RUA SÃO MAURÍCIO ,154	1.595,28	1.538,15	0,9642	0,9999
☒ 3	RUA SÃO MAURÍCIO ,184	1.653,39	1.524,60	0,9221	0,9999
☒ 4	RUA SÃO MAURÍCIO ,188	1.087,52	1.049,25	0,9648	0,9998
☒ 5	RUA SÃO MAURÍCIO ,240	1.761,10	1.698,04	0,9642	0,9999
☒ 6	RUA SÃO MAURÍCIO ,294	1.222,09	1.178,33	0,9642	0,9998
☒ 7	RUA SÃO MAURÍCIO ,355	1.050,83	1.207,09	1,1487	1,0000
☒ 8	RUA SÃO MAURÍCIO ,603	1.305,77	1.305,77	1,0000	0,9999
☒ 9	RUA SÃO MAURÍCIO ,764	896,10	1.009,52	1,1266	1,0000
☒ 10	RUA SÃO MAURÍCIO ,804	1.631,24	1.722,49	1,0559	0,9999
☒ 11	RUA SÃO MAURÍCIO ,906	1.456,39	1.522,86	1,0456	0,9999
☒ 12	RUA SÃO MAURÍCIO ,911	1.551,02	1.717,85	1,1076	1,0000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.149,78	1.273,46
2	1.595,28	1.538,15
3	1.653,39	1.524,60
4	1.087,52	1.049,25
5	1.761,10	1.698,04
6	1.222,09	1.178,33
7	1.050,83	1.207,09
8	1.305,77	1.305,77
9	896,10	1.009,52
10	1.631,24	1.722,49
11	1.456,39	1.522,86
12	1.551,02	1.717,85

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

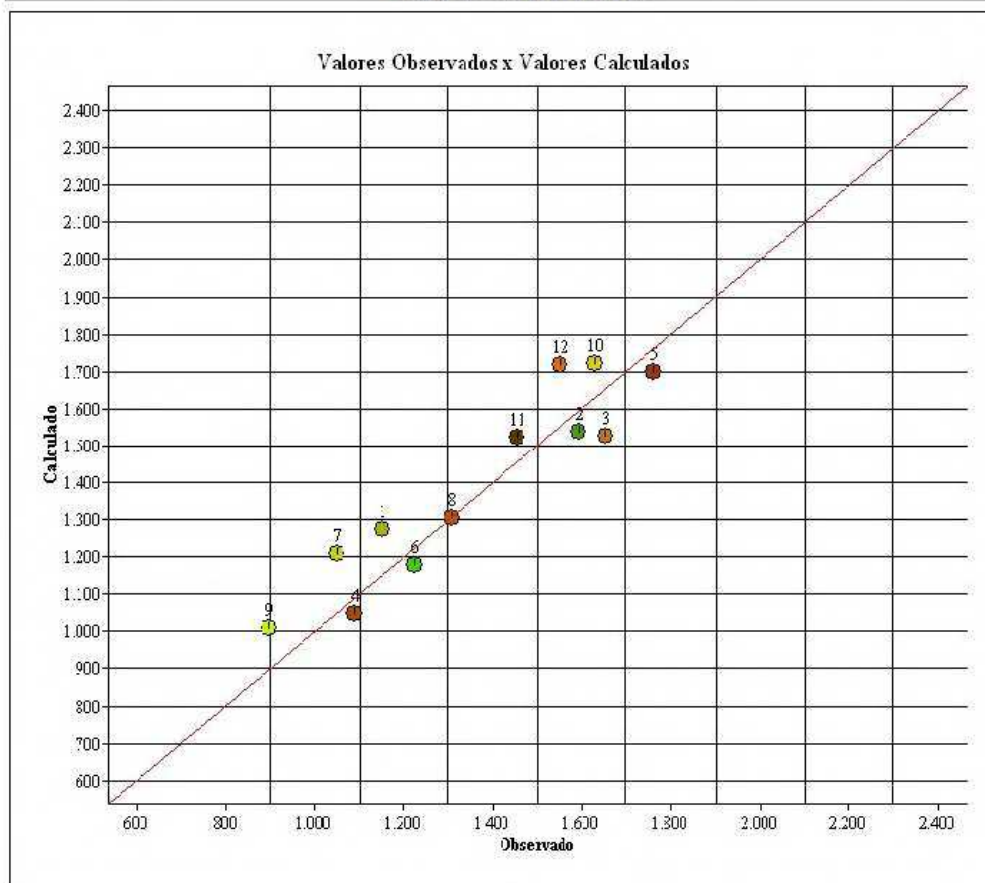
41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA SÃO MAURÍCIO 955 VILA GALVÃO GUARULHOS - SP Data : 18/09/2025
 Cliente : DIVA BASTOS DA SILVA
 Área m² : 255,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.363,37
 Desvio Padrão : 281,67
 - 30% : 954,36
 + 30% : 1.772,39

Coefficiente de Variação : 20,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.395,62
 Desvio Padrão : 257,63
 - 30% : 976,93
 + 30% : 1.814,30

Coefficiente de Variação : 18,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
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	☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref 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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.395,62

TESTADA: 0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.415,99000

PROFUNDIDADE 0,2900

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 616.078,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.294,25

INTERVALO MÍNIMO : 2.305,18

INTERVALO MÁXIMO : 1.496,99

INTERVALO MÁXIMO : 2.526,80

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_1 = A_1 \times Vu_1 \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB_1 = Valor da benfeitoria;

A_1 = área construída = 107,10 m²;

Vu_1 = valor unitário = R\$ 3.150,99/ m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,4437.

Substituindo e calculando:

$$VB_1 = 107,10 \text{ m}^2 \times R\$ 3.150,99/ \text{ m}^2 \times (0,20 + 0,4437 \times (1 - 0,20))$$

$$VB_1 = R\$ 187.282,92$$

4.2.2- SALÃO COMERCIAL 1:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "3.2 - Galpão Padrão Simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor Unitário Adotado: 0,982 x R8-N

$Vu_2 = 0,982 \times R\$ 2.104,87/m^2 = R\$ 2.066,98/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 79,71 m²

Idade real: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_2 = A_2 \times Vu_2 \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB₂ = Valor da benfeitoria;

A₂ = área construída = 79,71 m²;

Vu₂ = valor unitário = R\$ 2.066,98/ m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,3704.

Substituindo e calculando:

$$VB_2 = 79,71 \text{ m}^2 \times R\$ 2.066,98/ \text{ m}^2 \times (0,20 + 0,3704 \times (1 - 0,20))$$

$$VB_2 = R\$ 81.773,17$$

4.2.3- SALÃO COMERCIAL 2:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "3.2 - Galpão Padrão Simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,982 x R8-N

$Vu_3 = 0,982 \times R\$ 2.104,87/m^2 = R\$ 2.066,98/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 27,45 m²

Idade real: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_3 = A_3 \times Vu_3 \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB₃ = Valor da benfeitoria;

A₃ = área construída = 27,45 m²;

Vu₃ = valor unitário = R\$ 2.066,98/ m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,3704.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB_3 = 27,45 \text{ m}^2 \times R\$ 2.066,98 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,3704 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_3 = R\$ 28.160,50}$$

4.2.4- SALÃO COMERCIAL 3:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "3.2 - Galpão Padrão Simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,982 x R8-N

$$Vu_4 = 0,982 \times R\$ 2.104,87 / \text{m}^2 = R\$ 2.066,98 / \text{m}^2$$

Área Construída Homogeneizada: 77,40 m²

Idade real: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_4 = A_4 \times Vu_4 \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB₄ = Valor da benfeitoria;

A₄ = área construída = 77,40 m²;

Vu₄ = valor unitário = R\$ 2.066,98 / m²;

R = valor residual = 0,20;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,3021.

Substituindo e calculando:

$$VB_4 = 77,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.066,98 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,3021 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_4 = \text{R\$ } 70.661,84}$$

4.2.5- VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

Considerando-se que valor das benfeitorias é a somatória dos valores obtidos para a VB₁, VB₂, VB₃ e VB₄, tem-se:

VB = VB₁ + VB₂ + VB₃ + VB₄, substituindo e calculando.

$$VB = \underline{\text{R\$ } 187.282,92} + \underline{\text{R\$ } 81.773,17} + \underline{\text{R\$ } 28.160,50} + \underline{\text{R\$ } 70.661,84}$$

$$VB = \text{R\$ } 367.878,43$$

Ou, em números redondos, temos:

$$\underline{VB = \text{R\$ } 368.000,00}$$

(Trezentos e sessenta e oito mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 616.000,00 + R\$ 368.000,00 = \underline{R\$ 984.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 984.000,00

(Novecentos e oitenta e quatro mil reais)

Base: setembro de 2025.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **DIVA BASTOS DA SILVA**, em face de **ESPÓLIO DE JOAQUIM RANGEL DE MORAIS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua São Maurício, nº 955, nº 961, nº 965 e nº 969, Vila Galvão,
Guarulhos - SP.

R\$ 984.000,00

(Novecentos e oitenta e quatro mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 492.000,00

(Quatrocentos e noventa e dois mil reais)



26/08/2025 09:14
Rua São Maurício, 969
Guarulhos

SETEMBRO / 2025

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 89 (oitenta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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.

Guarulhos, 18 de setembro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D