

31

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 395
35 anos
Desde 1983

380

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 15ª.
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 0168989-77.2011.8.26.0100-1 (1261/11)

15ª OF. CÍVEL 18/06/2020 às 08:00:00 18

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIAREGGIO, em
face de ISABEL CRISTINA GONÇALVES, em atenção à R. determinação
de fl. 376, vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar o
seguinte:

100 15 F.JUL.20.01123947-0 120020 1448 20

ESCLARECIMENTO

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de Março de 2.020.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA: 128.880/D

381

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou Laudo de Avaliação, fls. 277/340, pelo qual diagnosticou o valor para o imóvel localizado na Rua Dom Paulo Pedrosa, n° 1304, Apto. n° 21, 2° Andar, Edifício Viaréggio, Bairro Real Parque, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 105.613, no Décimo Quinto CRI de São Paulo, de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.700.000,00
(Hum milhão e setecentos mil reais)

Data Base: Janeiro / 2.018

O Patrono do Requerente apresentou contestação às fls. 262/263, e Parecer Divergente, fls. 264/273, elaborado por seu Assistente Técnico.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 376, determinando esclarecimentos do signatário, o que será feito a seguir.

382

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - ESCLARECIMENTO

CONTESTAÇÃO DE FLS. 262/263

Na contestação de fls. 262/263, o Patrono do Requerido requer que o Perito Judicial responda aos questionamentos a seguir apresentados, pois há no próprio condomínio apartamentos idênticos, aliás, todos os apartamentos possuem o mesmo tamanho, a venda ao preço de mais ou menos R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), considerando o longo tempo que o mercado imobiliário enfrenta de crise!

- Qual o Método - Metodologia empregada pelo DD. Expert, no laudo Apresentado.
- O DD. Expert aponta nos elementos de avaliação de imóveis na região, apartamento com preço que variam de R\$ 990.000,00 até 1.500.000,00, no entanto não apresenta nenhuma informação quanto a IMÓVEL À VENDA, diga-se há apartamentos no próprio prédio, pelo que solicita que seja colhida tal informação e cientificado esse R. Juízo.
- O DD. Expert não podendo adentrar no apartamento 21 da Requerida/Executada, fez a vistoria na unidade 61, o que foi autorizado pelo proprietário, que deixou a chave com o zelador Sr. Assis. Assim sendo, o Expert pode aclarar se considerou para a sua avaliação o estado de conservação da unidade 61?

383

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Esse impedimento, de adentrar na unidade 21, notadamente intencional por parte da Requerida/Executada, impediu a verificação do real estado de sua unidade, não é culpa do Perito, mas considerando essa situação, o Expert não entende oportuno que seu trabalho para seu aprimoramento ainda deve ser feito adentrando o apartamento 21?
- Há informação do Sr. Zelador que nos últimos 15 anos, nenhuma melhoria ou reforma foi feita na unidade 21, motivo pelo qual, indaga-se ao Sr. Perito, se seria oportuna a entrada no referido imóvel?
- Indaga-se do DD. Perito, uma vez considerando que o mercado imobiliário encontra-se retraído de longa data, considerando o enorme número de imóveis consolidados expostos ao mercado, seja na revenda, locação, a insegurança, oferta de transporte público, não justifica a diminuição, desvalorização em relação ao valor apontado pelo DD. Expert?

ESCLARECIMENTO DO PERITO:

Conforme Petição de fls. 373/375, o signatário diligenciou até o imóvel localizado na Rua Dom Paulo Pedrosa, nº 1304, no dia 10 de Maio de 2019, às 16:00h, e realizou vistoria nas áreas internas do apartamento avaliando, acompanhado pela Sra. Isabel Cristina, Requerida da presente Ação.

Devido ao tempo decorrido desde a data da vistoria o signatário realizou nova diligência no dia 09 de Março, às 13h30min, acompanhado pelo Dr. Joel, Patrono do Requerente, com o objetivo de constatar o atual estado de conservação do apartamento, e do condomínio onde se localiza o imóvel avaliando, conforme registro fotográfico a seguir:

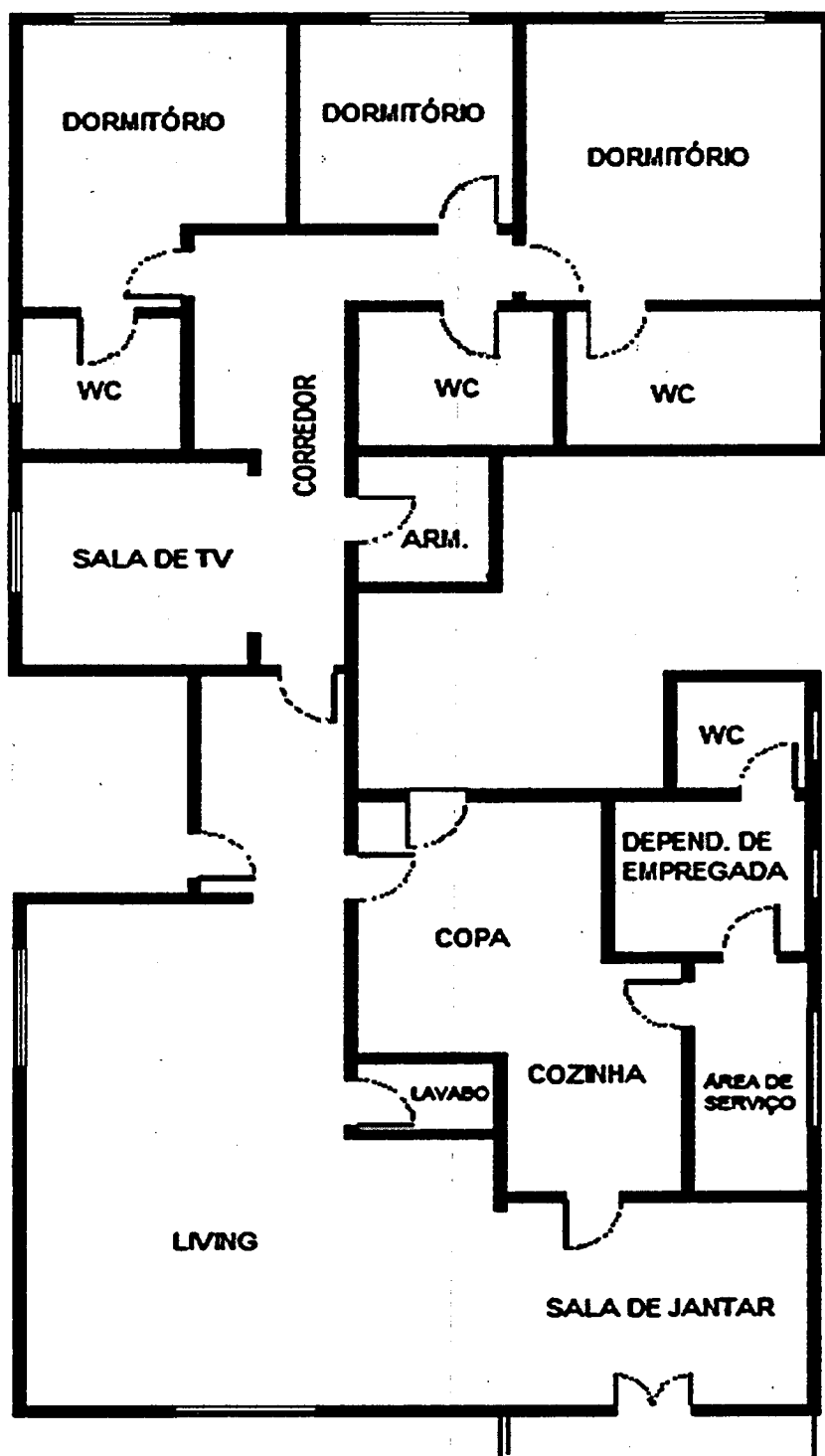
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 399}
Desde 1983

384

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 400}
Desde 1983

389

Avaliações e Perícias de Engenharia
FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 401}
Desde 1983

386

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 402}
Desde 1983

387

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 403}

Desde 1983

388

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

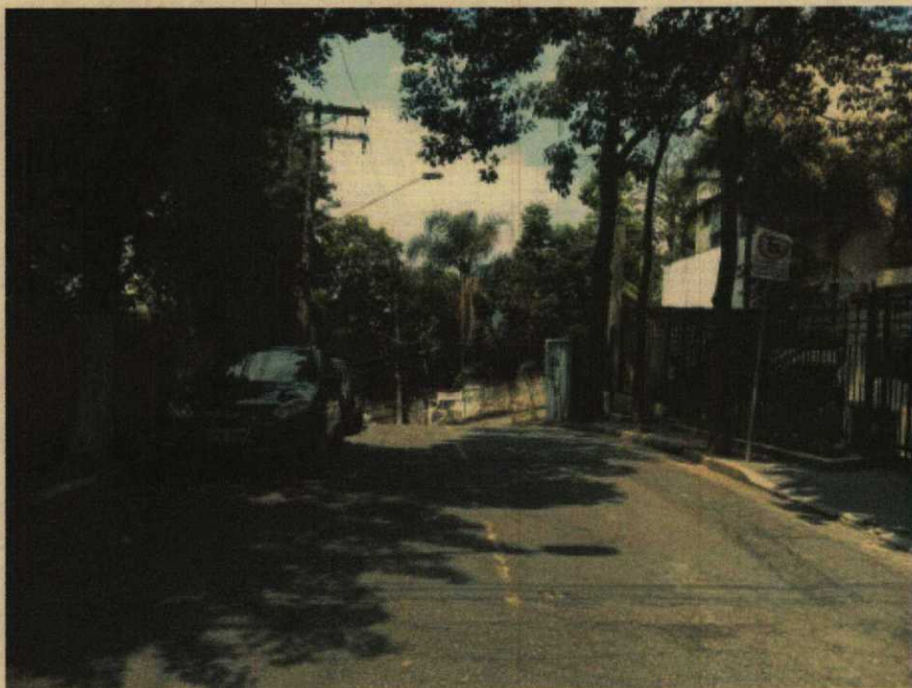
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 404}
Desde 1983

389

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

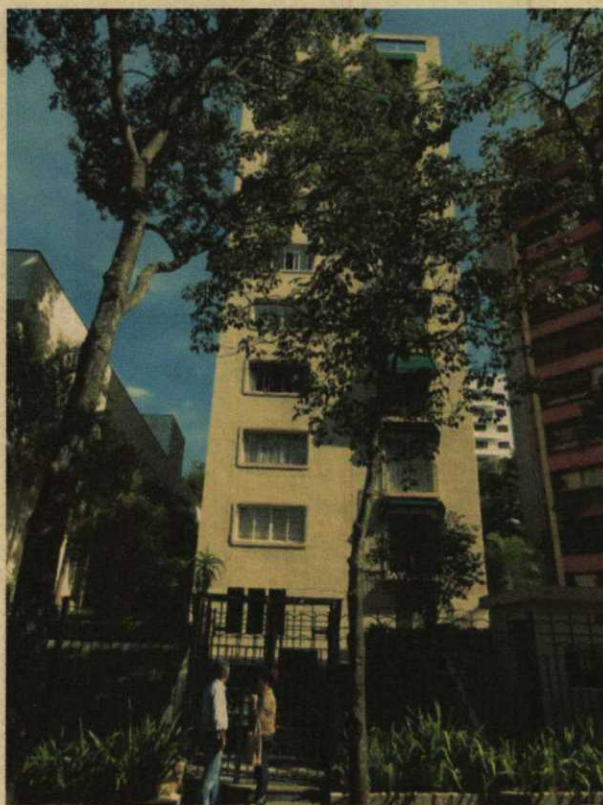
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 05}
Desde 1983

398
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

fls. 006

391

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

Walmir Pereira Modotti

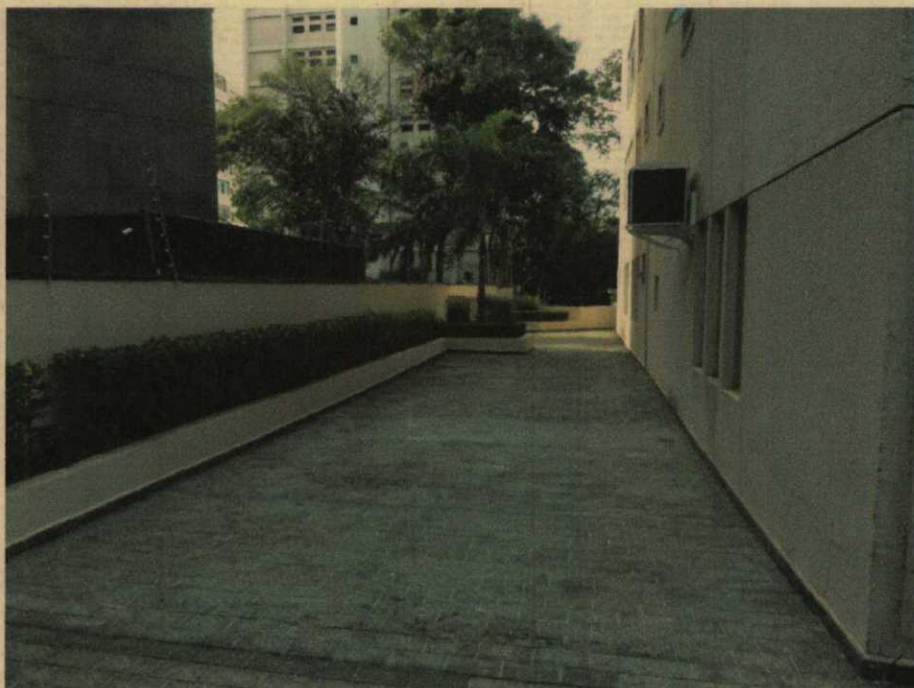
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 07}
Desde 1983

392

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

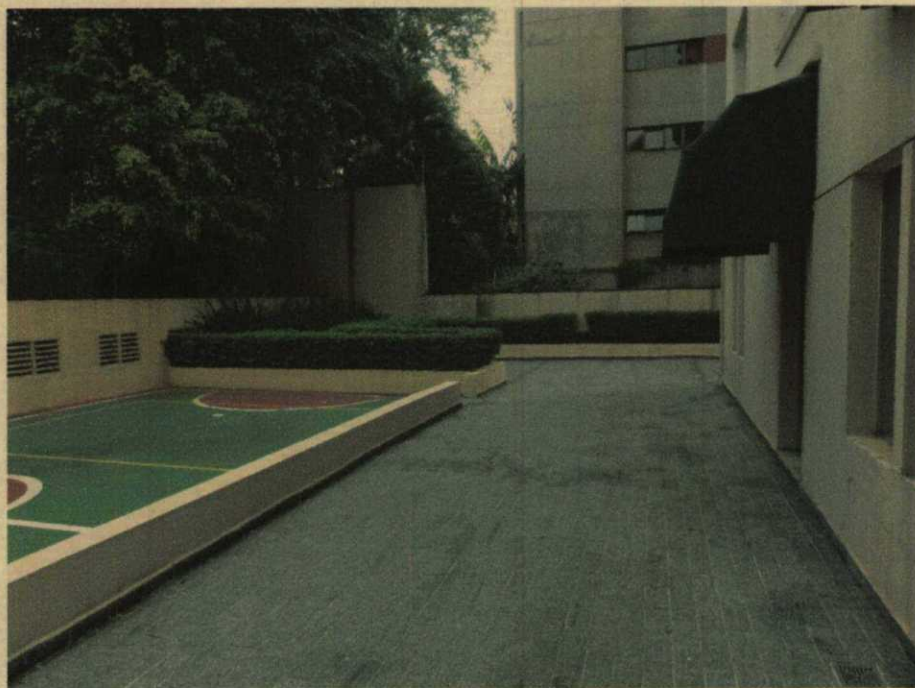
36 anos ^{fls. 08}

Desde 1983

397

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

fls. 409

394

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 10}
Desde 1983

395

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA SALA DE GINÁSTICA.

WPM

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

397

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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

398

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

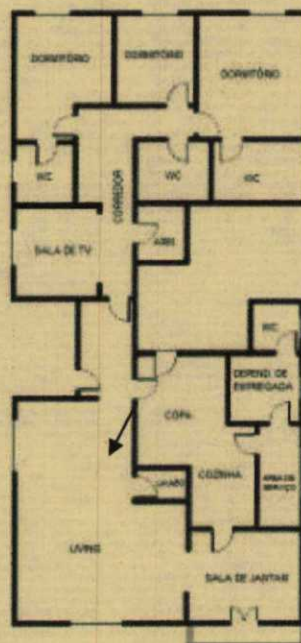
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

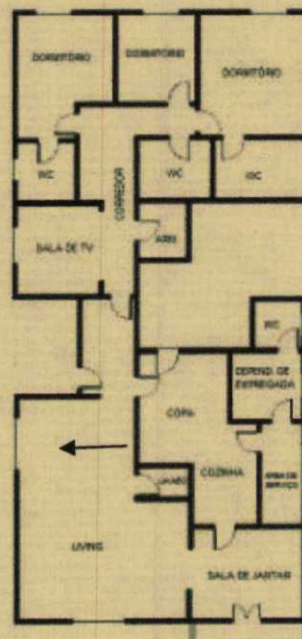
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediza.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

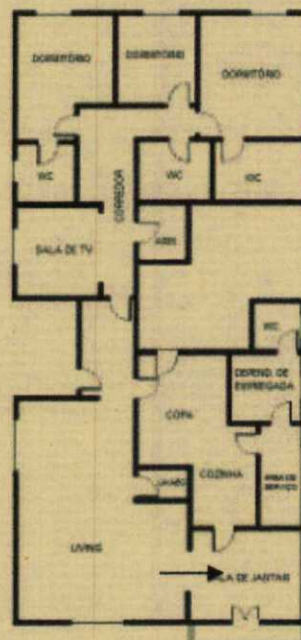
428

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiço.

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



VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

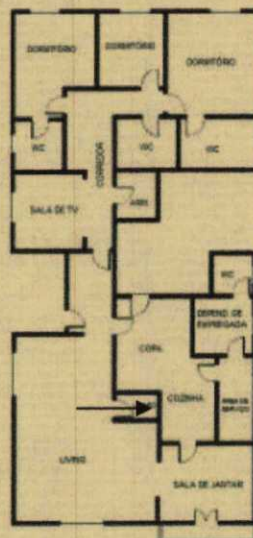
PISO: Mármore.

PAREDE(S): Papel de parede.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.

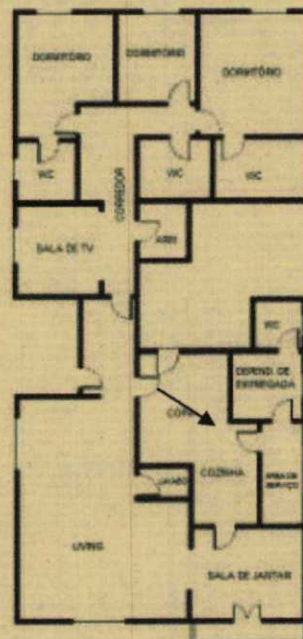
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DO LAVABO.

FOTO 15



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



VISTA DA COPA.

453

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

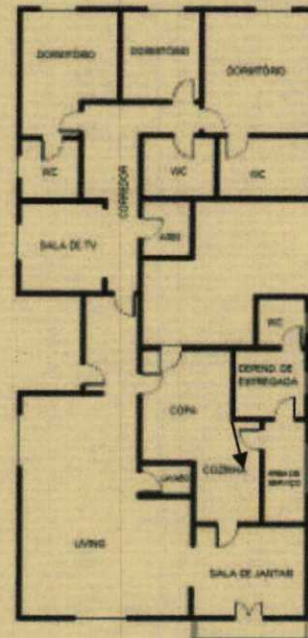
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

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.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

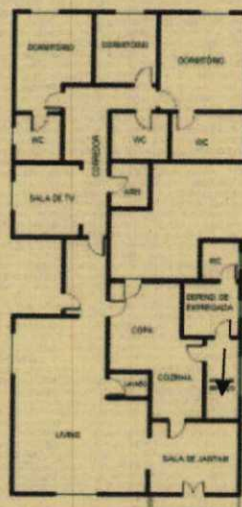
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

425

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

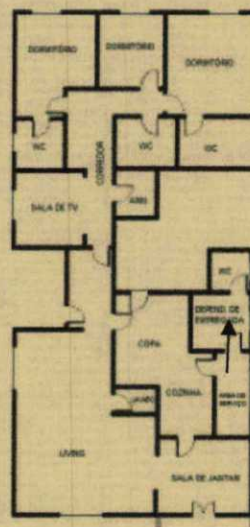
PAREDE(S): Papel de parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DA DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

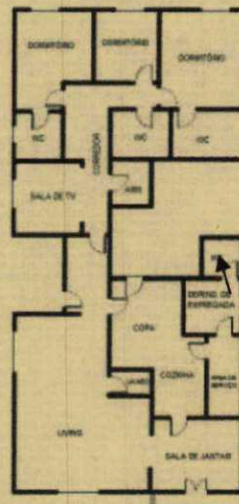
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.

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



VISTA DO BANHEIRO DA DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

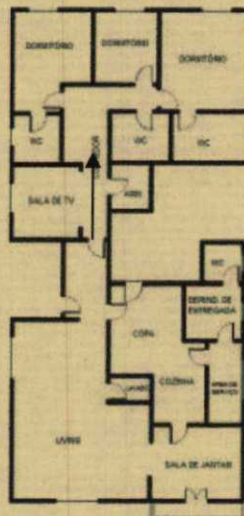
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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 CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

408

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

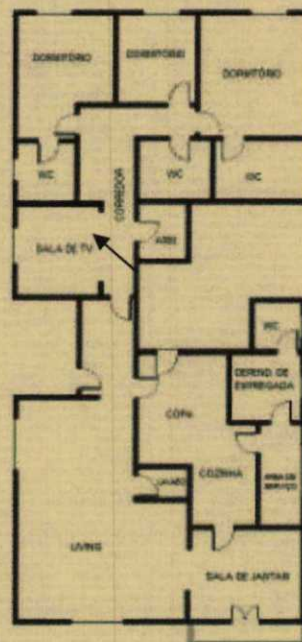
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediga.

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



VISTA DA SALA DE TV/VÍDEO.

409

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

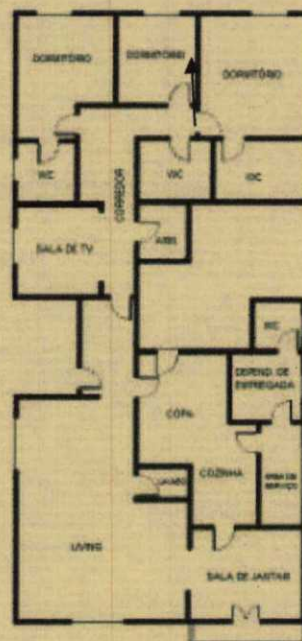
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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.



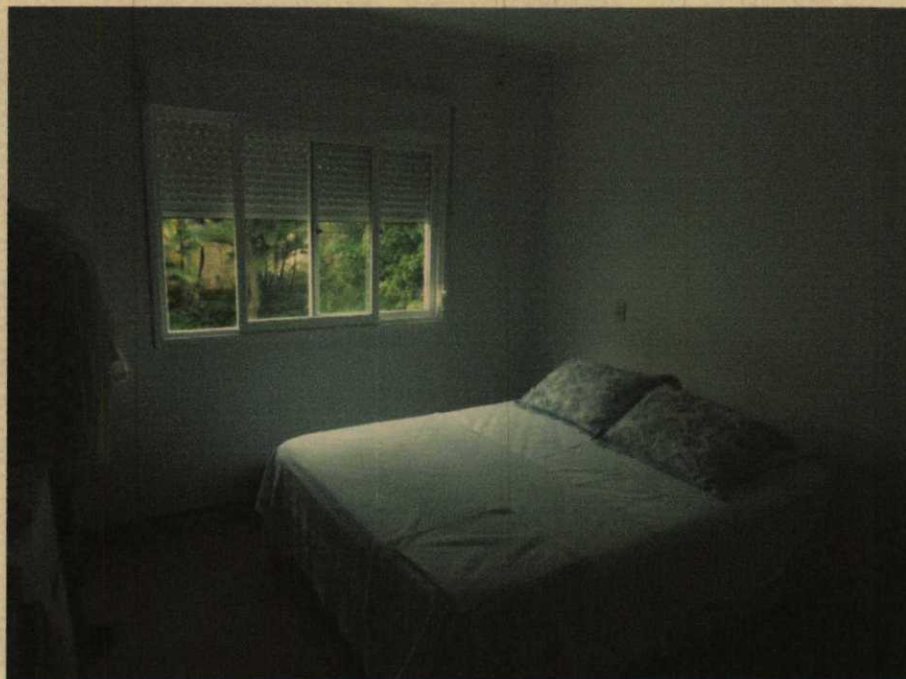
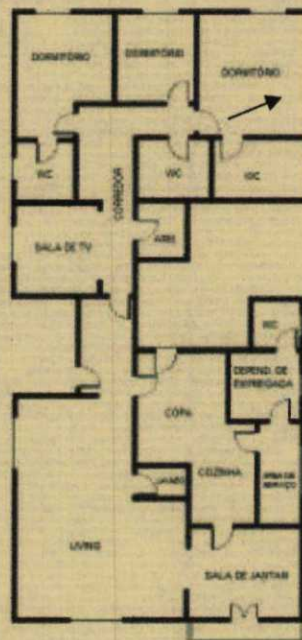
VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
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 SEGUNDO DORMITÓRIO.

411

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

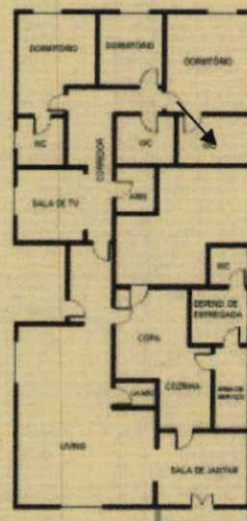
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

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 SEGUNDO DORMITÓRIO.

WPM

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

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.



VISTA DO CLOSET.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

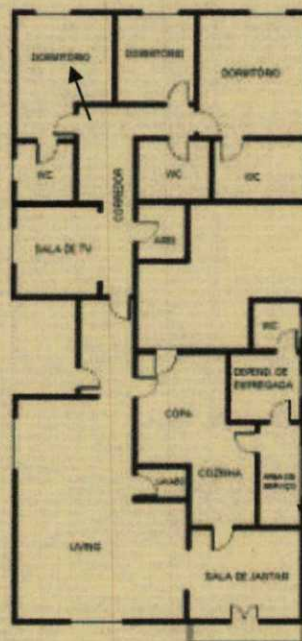
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

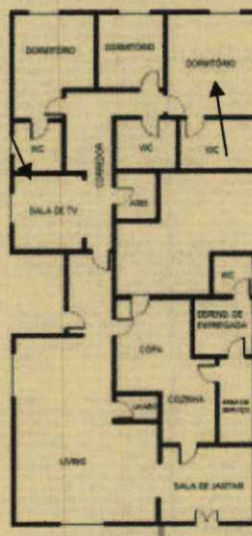
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

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 BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

419

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28



VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.

FOTO 29



VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.

417

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30



VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.

418

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Do Método de Avaliação:

Conforme Laudo de fls. 277/340, foi empregado nos cálculos avaliatórios o Método Comparativo Direto de acordo com a NBR ABNT 14.653:2004. A citada Norma visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-2, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

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

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

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

419

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON.

422

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.

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".

- Do Estado de Conservação:

Conforme consta no Laudo de fls. 277/340, o signatário diligenciou até o imóvel localizado na Rua Dom Paulo Pedrosa, nº 1.304, Real Parque, para realização da vistoria no Apto. nº 21, 2º Andar, Edifício Viaréggi.

Avaliações e Perícias de Engenharia

De acordo com a 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, é possível constatar o estado de conservação através de entrevistas e demais subsídios que forem necessários para elucidação do caso. Assim, constatou-se que o apartamento nº 21, objeto da Ação, necessita de "Reparos Simples", o que foi considerado no laudo e reproduzido abaixo, conforme segue:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Real Parque - Rua Dom Paulo Pedrosa

DATA: 12/01/2018

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITÓRIO: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 300

Quadra: 073

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.120,00
☒ Obsolescência	Idade 33 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev. (*)
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

- Dos elementos empregados nos Cálculos Avaliatórios:

Conforme consta no Laudo de fls. 277/340, 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 venda e negócios efetivamente realizados de imóveis na mesma região geoeconômica e com características similares as do imóvel avaliando.

Avaliações e Perícias de Engenharia I

Na data de confecção do Laudo de Avaliação não foram encontrados elementos disponíveis a venda no mesmo condomínio onde se encontra o apartamento avaliando, por essa razão foram coletados elementos na mesma região e com características semelhantes às do imóvel.

Porém, conforme solicitado pelo Patrono do Requerente, foi realizada nova pesquisa de mercado, onde foi possível coletar 5 (cinco) novos elementos, dos quais 2 (dois) se encontram no mesmo edifício da unidade avalianda, e os outros elementos empregados na avaliação na mesma via do avaliando.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, realizou-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:

$$qmf = R\$ 5.885,93/m^2 - \text{Data Base: Março/2020}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.885,93/m² (cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e três centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 073

ÍNDICE DO LOCAL: 2.120,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 1304

COMP.: Ref.: AP03909

BAIRRO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEF:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 183,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 183,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 38,00 TOTAL M²: 219,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: 7G7 Imóvel

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-42180707

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-543,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	478,31	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-737,70	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.147,54
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.345,15
		VARIAÇÃO: 0,8695

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 073

ÍNDICE DO LOCAL: 2.120,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 1304

COMP.: Ref.: IM78055

BAIRRO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²:	0,00	TESTADA - (c) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,564 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 183,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 183,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 38,00 TOTAL M²: 219,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0	SUB-SOLOS:	0		

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Morumbi Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-37405591

OBSERVAÇÃO:

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:	459,18	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-708,20	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.901,64
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.652,62
		VARIAÇÃO: 0,9578

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 043

ÍNDICE DO LOCAL: 1.852,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 673

COMP: Ref.: RE776

BAIRRO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 191,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 36,00 TOTAL M²: 227,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Epremier

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-23375764

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	231,84	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.147,35	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-961,26	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.010,47
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.133,70
		VARIAÇÃO: 0,7657

Walmir Pereira Modotti

36 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Wk
Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 442

36 anos
Desde 1983

427

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

36 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

yr
Avaliações e Perícias de Engenharia

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 043

ÍNDICE DO LOCAL: 1.852,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 673

COMP.: Ref.: VR586245

BAIRRO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (c_T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,640

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K):

0,687

IDADE: 30 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 3

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

191,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

36,00

TOTAL M²:

227,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3 SUITES: 0

W.C.: 3

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SÓLOS:

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Coelho da Fonseca

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-38824000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	245,47	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.481,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.214,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.494,51
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7657
VAGAS	-1.017,80	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 062

ÍNDICE DO LOCAL: 1.993,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 701

COMP.: Ref.: VR325223

BARRIO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

0,00

TESTADA - (ct) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K):

0,620

IDADE: 35

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 4

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

189,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

48,00

TOTAL M²: 237,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3 SUÍTES: 0

W.C.: 4

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Coelho da Fonseca

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-38824000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	86,18	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-488,60	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	526,11	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-1.081,90	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.761,90
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.803,69
		VARIAÇÃO: 0,8583

engenheiro civil
e técnico em eletrônica
crea 128.880/d

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Real Parque - Rua Dom Paulo Pedrosa (2)

DATA: 04/02/2019

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 300

Quadra: 073

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.120,00
☒ Obsolescência	Idade 34
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,04

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dom Paulo Pedrosa ,1304	6.147,54	5.345,15	0,8695
☒ 2	Rua Dom Paulo Pedrosa ,1304	5.901,64	5.652,62	0,9578
☒ 3	Rua Dom Paulo Pedrosa ,673	8.010,47	6.133,70	0,7657
☒ 4	Rua Dom Paulo Pedrosa ,673	8.481,68	6.494,51	0,7657
☒ 5	Rua Dom Paulo Pedrosa ,701	6.761,90	5.803,69	0,8583

432

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou Laudo de Avaliação, fls. 277/340, pelo qual diagnosticou o valor para o imóvel localizado na Rua Dom Paulo Pedrosa, nº 1304, Apto. nº 21, 2º Andar, Edifício Viaréggio, Bairro Real Parque, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 105.613, no Décimo Quinto CRI de São Paulo, de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.700.000,00
(Hum milhão e setecentos mil reais)

Data Base: Janeiro / 2.018

O Patrono do Requerente apresentou contestação às fls. 262/263, e Parecer Divergente, fls. 264/273, elaborado por seu Assistente Técnico.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 376, determinando esclarecimentos do signatário, o que será feito a seguir.



Avaliações e Perícias de Engenharia

II - ESCLARECIMENTO

CONTESTAÇÃO DE FLS. 262/263

Na contestação de fls. 262/263, o Patrono do Requerido requer que o Perito Judicial responda aos questionamentos a seguir apresentados, pois há no próprio condomínio apartamentos idênticos, aliás, todos os apartamentos possuem o mesmo tamanho, a venda ao preço de mais ou menos R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), considerando o longo tempo que o mercado imobiliário enfrenta de crise!

- Qual o Método - Metodologia empregada pelo DD. Expert, no laudo Apresentado.
- O DD. Expert aponta nos elementos de avaliação de imóveis na região, apartamento com preço que variam de R\$ 990.000,00 até 1.500.000,00, no entanto não apresenta nenhuma informação quanto a IMÓVEL À VENDA, diga-se há apartamentos no próprio prédio, pelo que solicita que seja colhida tal informação e cientificado esse R. Juízo.
- O DD. Expert não podendo adentrar no apartamento 21 da Requerida/Executada, fez a vistoria na unidade 61, o que foi autorizado pelo proprietário, que deixou a chave com o zelador Sr. Assis. Assim sendo, o Expert pode aclarar se considerou para a sua avaliação o estado de conservação da unidade 61?

434

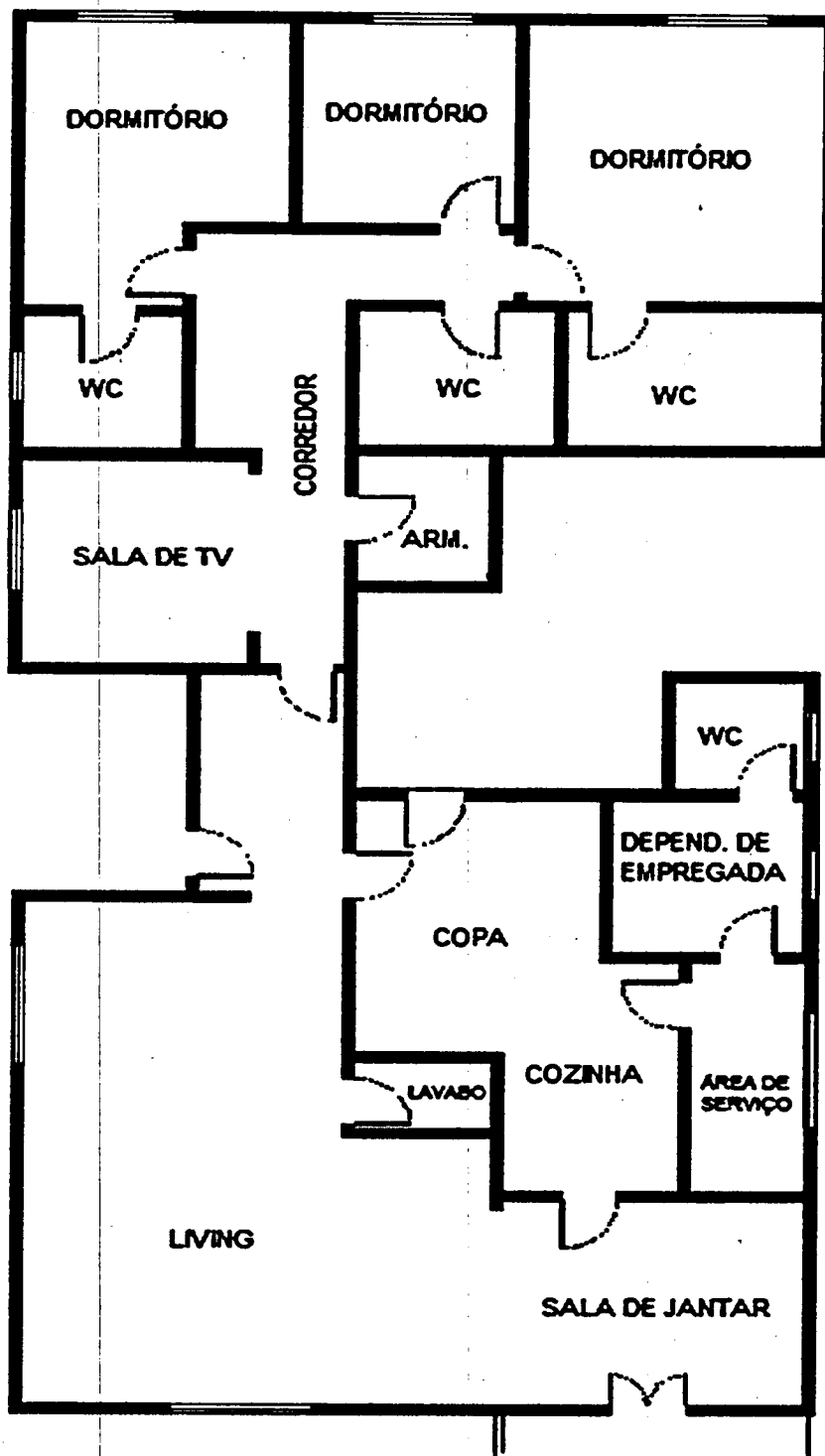
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Esse impedimento, de adentrar na unidade 21, notadamente intencional por parte da Requerida/Executada, impediu a verificação do real estado de sua unidade, não é culpa do Perito, mas considerando essa situação, o Expert não entende oportuno que seu trabalho para seu aprimoramento ainda deve ser feito adentrando o apartamento 21?
- Há informação do Sr. Zelador que nos últimos 15 anos, nenhuma melhoria ou reforma foi feita na unidade 21, motivo pelo qual, indaga-se ao Sr. Perito, se seria oportuna a entrada no referido imóvel?
- Indaga-se do DD. Perito, uma vez considerando que o mercado imobiliário encontra-se retraído de longa data, considerando o enorme número de imóveis consolidados expostos ao mercado, seja na revenda, locação, a insegurança, oferta de transporte público, não justifica a diminuição, desvalorização em relação ao valor apontado pelo DD. Expert?

ESCLARECIMENTO DO PERITO:

Conforme Petição de fls. 373/375, o signatário diligenciou até o imóvel localizado na Rua Dom Paulo Pedrosa, nº 1304, no dia 10 de Maio de 2019, às 16:00h, e realizou vistoria nas áreas internas do apartamento avaliando, acompanhado pela Sra. Isabel Cristina, Requerida da presente Ação.

Devido ao tempo decorrido desde a data da vistoria o signatário realizou nova diligência no dia 09 de Março, às 13h30min, acompanhado pelo Dr. Joel, Patrono do Requerente, com o objetivo de constatar o atual estado de conservação do apartamento, e do condomínio onde se localiza o imóvel avaliando, conforme registro fotográfico a seguir:



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

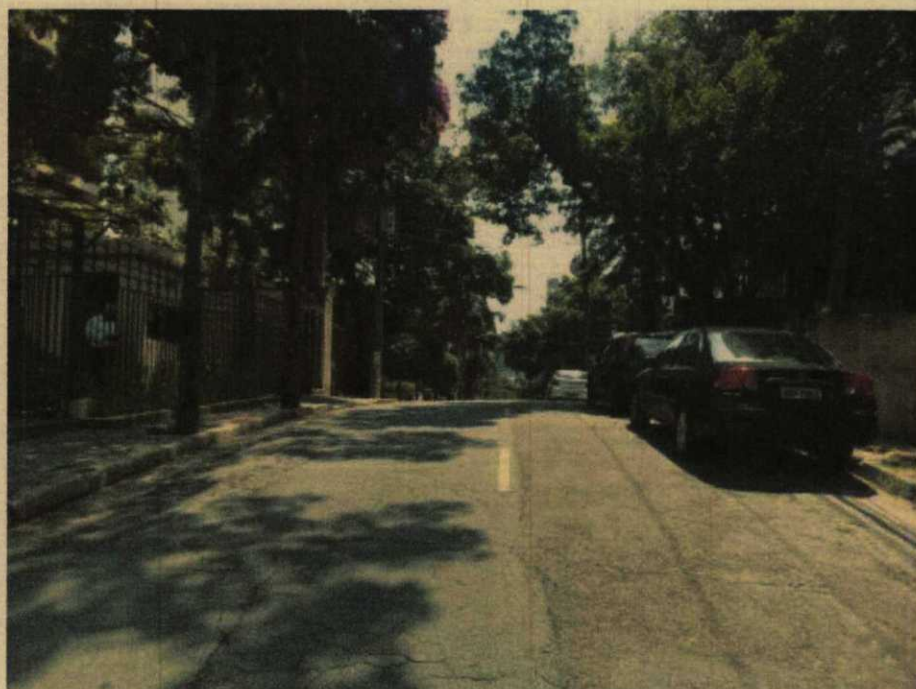
fls. 451

36 anos
Desde 1983

436

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 452
36 anos
Desde 1983

437
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

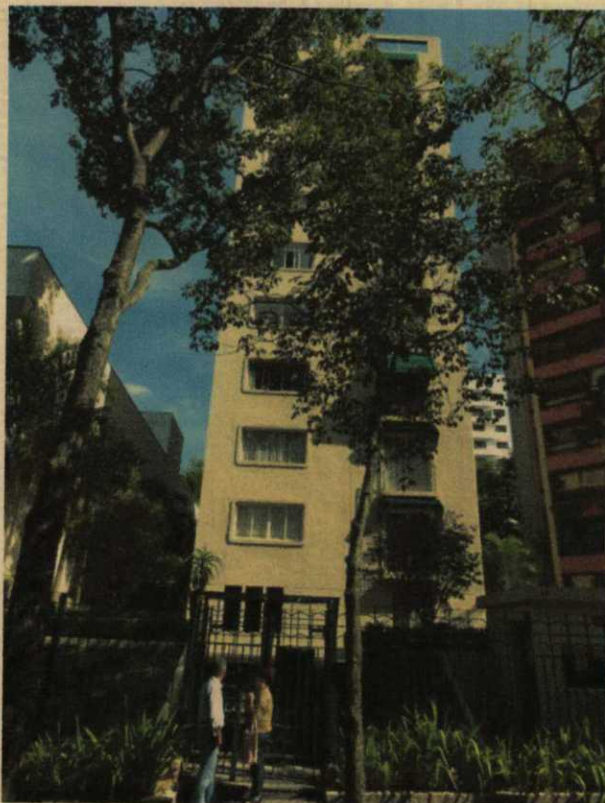
36 anos

Desde 1983

438

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

439

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

WMP

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 456

36 anos
Desde 1983

441

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 457

36 anos

Desde 1983

WPM

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 458

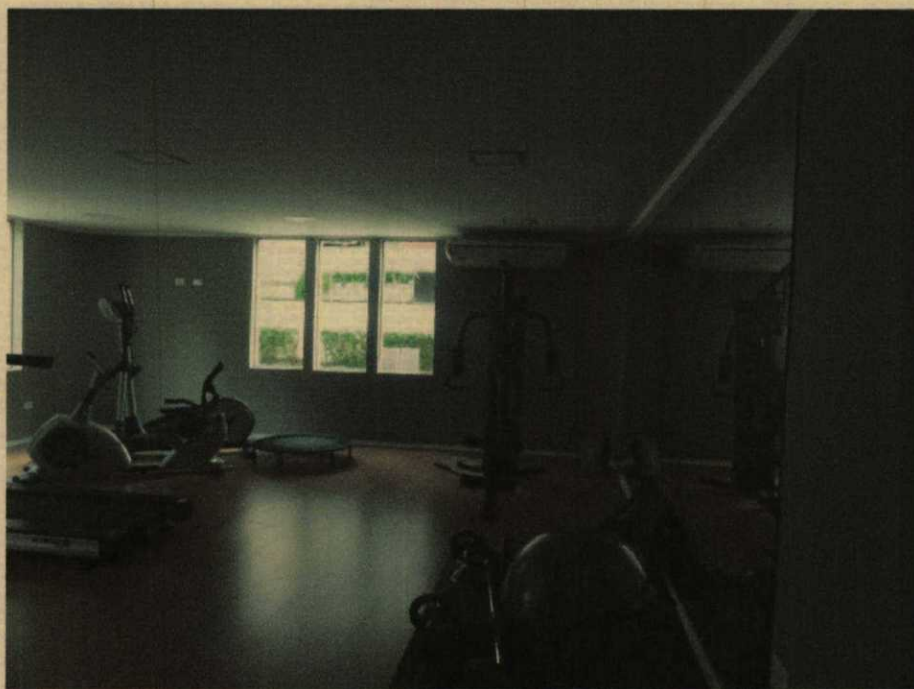
36 anos

Desde 1983

WPM

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA SALA DE GINÁSTICA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 459
36 anos
Desde 1983

444

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

445

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

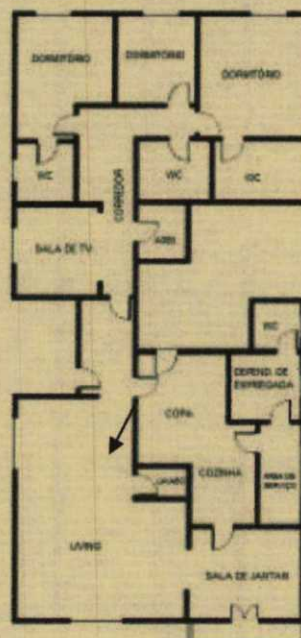
PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



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



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

447

Avaliações e Perícias de Engenharia /

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

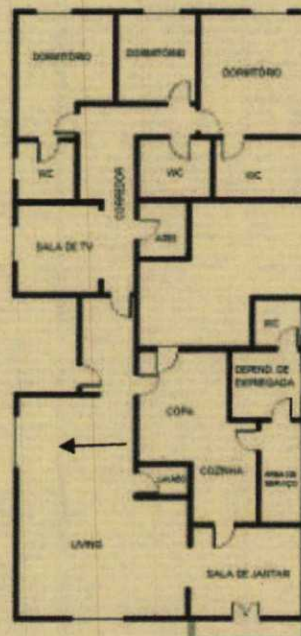
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

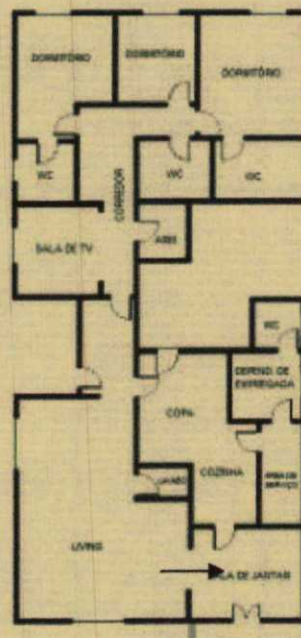
PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



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



VISTA DA SALA DE JANTAR.

449

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

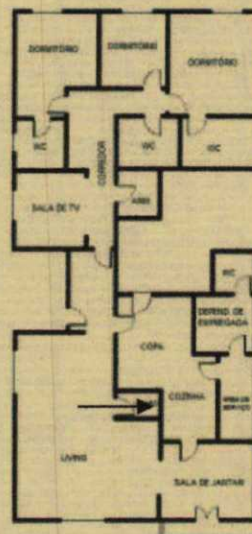
PISO: Mármore.

PAREDE(S): Papel de parede.

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.



VISTA DO LAVABO.

FOTO 15



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



VISTA DA COPA.

451

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

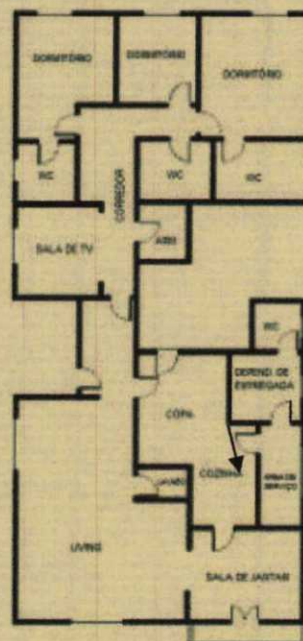
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

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.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

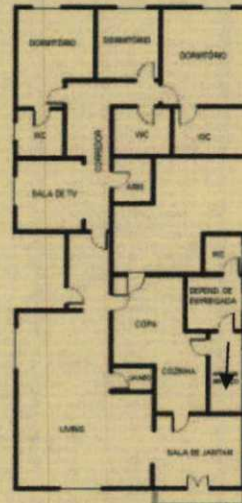
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

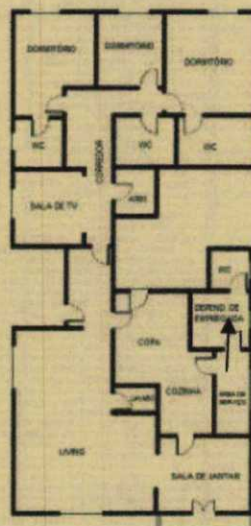
PAREDE(S): Papel de parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DA DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

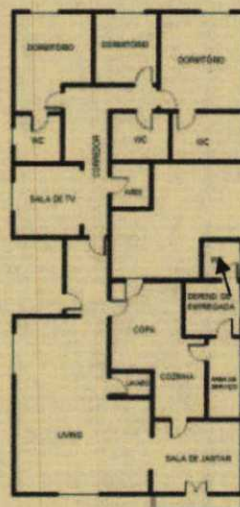
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.

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



VISTA DO BANHEIRO DA DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.

455

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

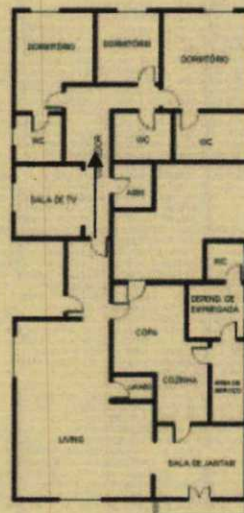
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

436

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

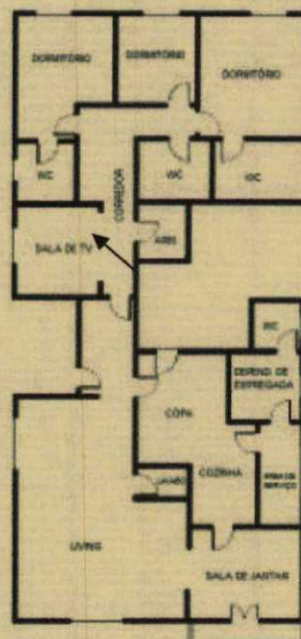
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DA SALA DE TV/VÍDEO.

457

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

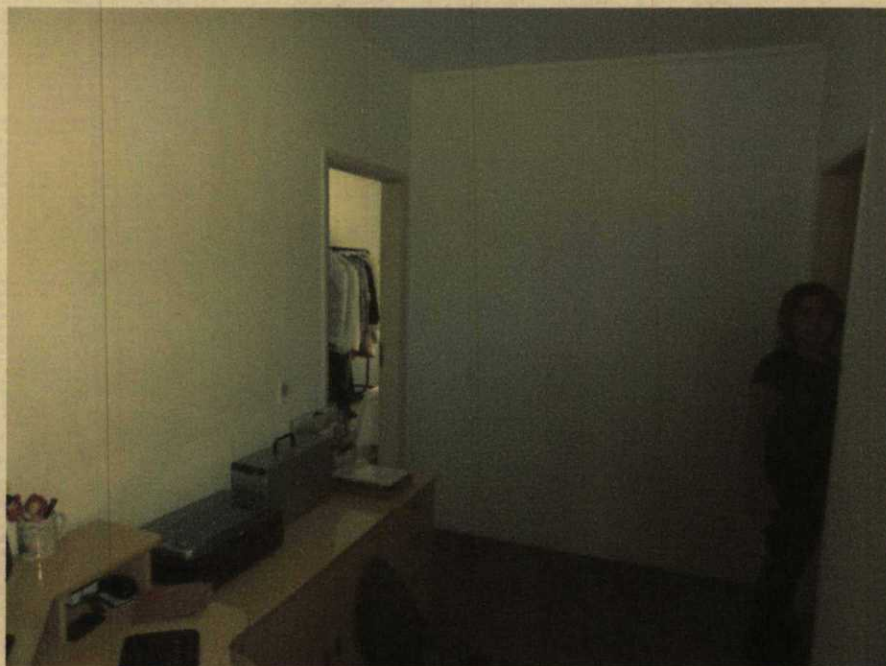
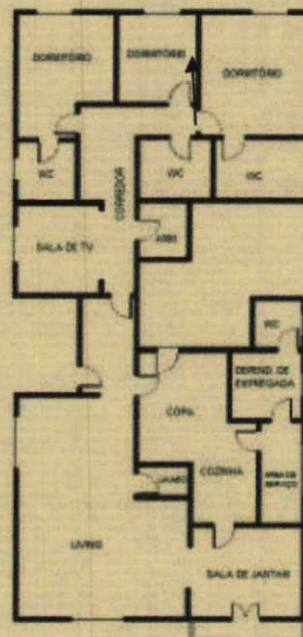
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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 PRIMEIRO DORMITÓRIO.

458

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

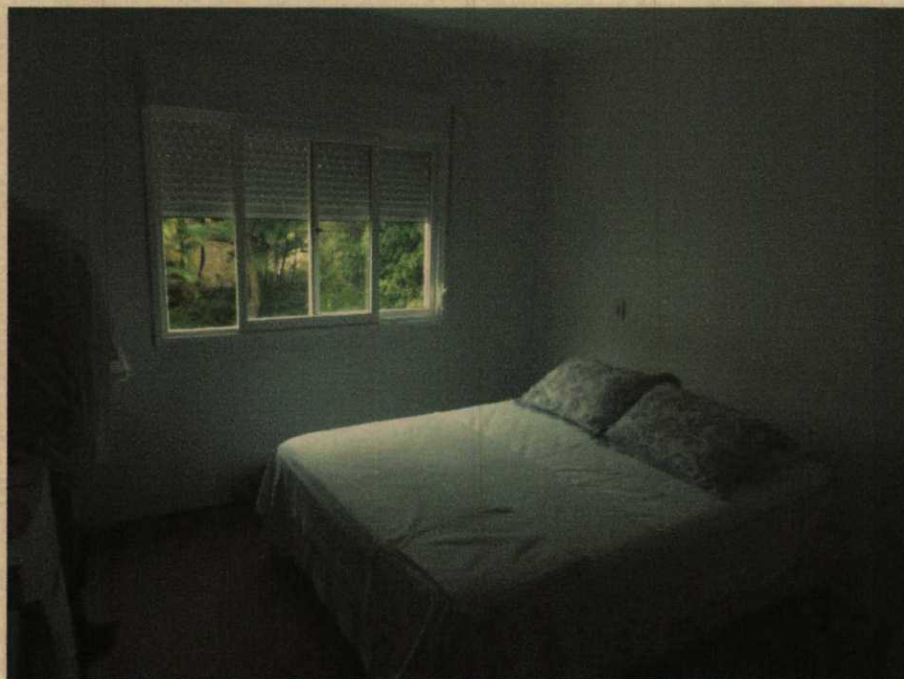
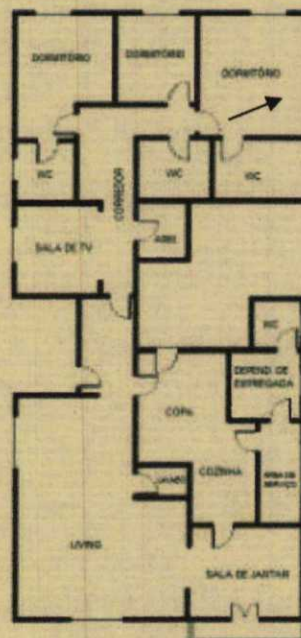
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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 SEGUNDO DORMITÓRIO.

459

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

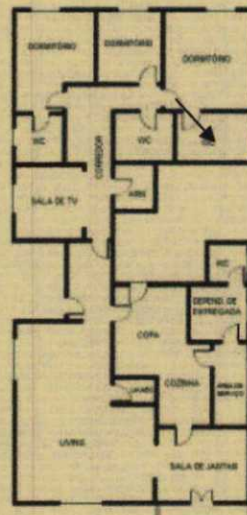
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

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 SEGUNDO DORMITÓRIO.

469

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

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.



VISTA DO CLOSET.

461

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

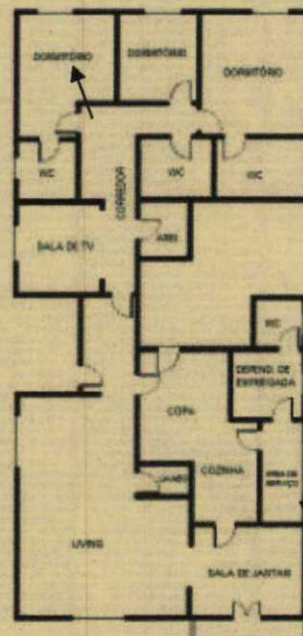
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredieira.

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



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

462

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

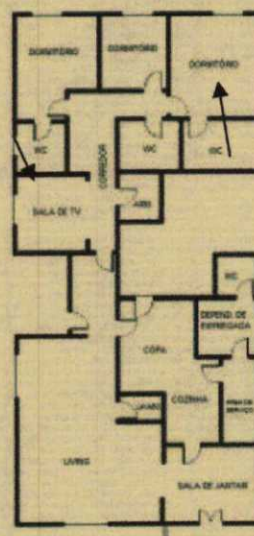
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

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 BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

467

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28



VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos ^{fls. 79}
Desde 1983

464

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29



VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

465

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30



VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.

- Do Método de Avaliação:

Conforme Laudo de fls. 277/340, foi empregado nos cálculos avaliatórios o Método Comparativo Direto de acordo com a NBR ABNT 14.653:2004. A citada Norma visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-2, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

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

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

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

467

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON.

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.

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".

- Do Estado de Conservação:

Conforme consta no Laudo de fls. 277/340, o signatário diligenciou até o imóvel localizado na Rua Dom Paulo Pedrosa, nº 1.304, Real Parque, para realização da vistoria no Apto. nº 21, 2º Andar, Edifício Viaréggi.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

469

De acordo com a 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, é possível constatar o estado de conservação através de entrevistas e demais subsídios que forem necessários para elucidação do caso. Assim, constatou-se que o apartamento nº 21, objeto da Ação, necessita de "Reparos Simples", o que foi considerado no laudo e reproduzido abaixo, conforme segue:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Real Parque - Rua Dom Paulo Pedrosa

DATA: 12/01/2018

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 300

Quadra: 073

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.120,00
☒ Obsolescência	Idade 33 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev. (*)
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

- Dos elementos empregados nos Cálculos Avaliatórios:

Conforme consta no Laudo de fls. 277/340, 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 venda e negócios efetivamente realizados de imóveis na mesma região geoeconômica e com características similares as do imóvel avaliando.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

470
Avaliações e Perícias de Engenharia

Na data de confecção do Laudo de Avaliação não foram encontrados elementos disponíveis a venda no mesmo condomínio onde se encontra o apartamento avaliando, por essa razão foram coletados elementos na mesma região e com características semelhantes às do imóvel.

Porém, conforme solicitado pelo Patrono do Requerente, foi realizada nova pesquisa de mercado, onde foi possível coletar 5 (cinco) novos elementos, dos quais 2 (dois) se encontram no mesmo edifício da unidade avalianda, e os outros elementos empregados na avaliação na mesma via do avaliando.

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

qm_f = R\$ 5.885,93/m² - Data Base: Março/2020

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.885,93/m² (cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e três centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

471
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 073

ÍNDICE DO LOCAL: 2.120,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 1304

COMP.: Ref.: AP03909

BAIRRO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

0,00

TESTADA - (ct) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K):

0,634

IDADE: 34 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA: 183,00

VAGAS COB.: 3

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

183,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

38,00

TOTAL M²:

219,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3

SUÍTES:

0

W.C.:

3

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

7G7 Imóveis

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-42180707

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-543,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	478,31	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-737,70	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.147,54
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.345,15
		VARIAÇÃO: 0,8695

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 073

ÍNDICE DO LOCAL: 2.120,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 1304

COMP.: Ref.: IM78055

BARRIO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,564 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 183,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 183,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 38,00 TOTAL M²: 219,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0	SUB-SOLOS:	0		

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Morumbi Imóveis

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-37405591

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.901,64
OBsolescência Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.652,62
PADRÃO Fp:	459,18	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9578
VAGAS	-708,20	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

472
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 043

ÍNDICE DO LOCAL: 1.852,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 673

COMP.: Ref.: RE776

BARRIO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

0,00

TESTADA - (ct) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,640

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k):

0,687

IDADE: 30

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

3

VAGAS DESCOB:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

191,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

36,00

TOTAL M²:

227,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3 SUÍTES: 0

W.C.: 3

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Epremier

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-23375764

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	231,84	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	-1,147,35	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-961,26	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.010,47
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.133,70
		VARIAÇÃO: 0,7657

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 300 QUADRA: 043 ÍNDICE DO LOCAL: 1.85200
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa
COMP.: Ref.: VR586245 BARRIO: Real Parque
CEP: UF: SP
NÚMERO: 673
CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_t) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 191,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 36,00 TOTAL M²: 227,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-38824000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 245,47	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.481,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.214,84	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.494,51
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7657
VAGAS -1.017,80	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/02/2019

SETOR: 300

QUADRA: 062

ÍNDICE DO LOCAL: 1.993,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Paulo Pedrosa

NÚMERO: 701

COMP.: Ref.: VR325223

BAIRRO: Real Parque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (Q): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 189,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 48,00 TOTAL M²: 237,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Coelho da Fonseca

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-38824000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	86,18	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-488,60	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	526,11	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-1.081,90	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.761,90
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.803,69
		VARIAÇÃO: 0,8583

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Real Parque - Rua Dom Paulo Pedrosa (2)

DATA: 04/02/2019

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9

PARCELA DE BENFEITÓRIO.8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 300

Quadra: 073

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.120,00
☒ Obsolescência	Idade 34 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento superior c/ elev. (+)
☒ Padrão	Vagas 0
☒ Vagas	Acréscimo 0,04

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dom Paulo Pedrosa ,1304	6.147,54	5.345,15	0,8695
☒ 2	Rua Dom Paulo Pedrosa ,1304	5.901,64	5.652,62	0,9578
☒ 3	Rua Dom Paulo Pedrosa ,673	8.010,47	6.133,70	0,7657
☒ 4	Rua Dom Paulo Pedrosa ,673	8.481,68	6.494,51	0,7657
☒ 5	Rua Dom Paulo Pedrosa ,701	6.761,90	5.803,69	0,8583

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

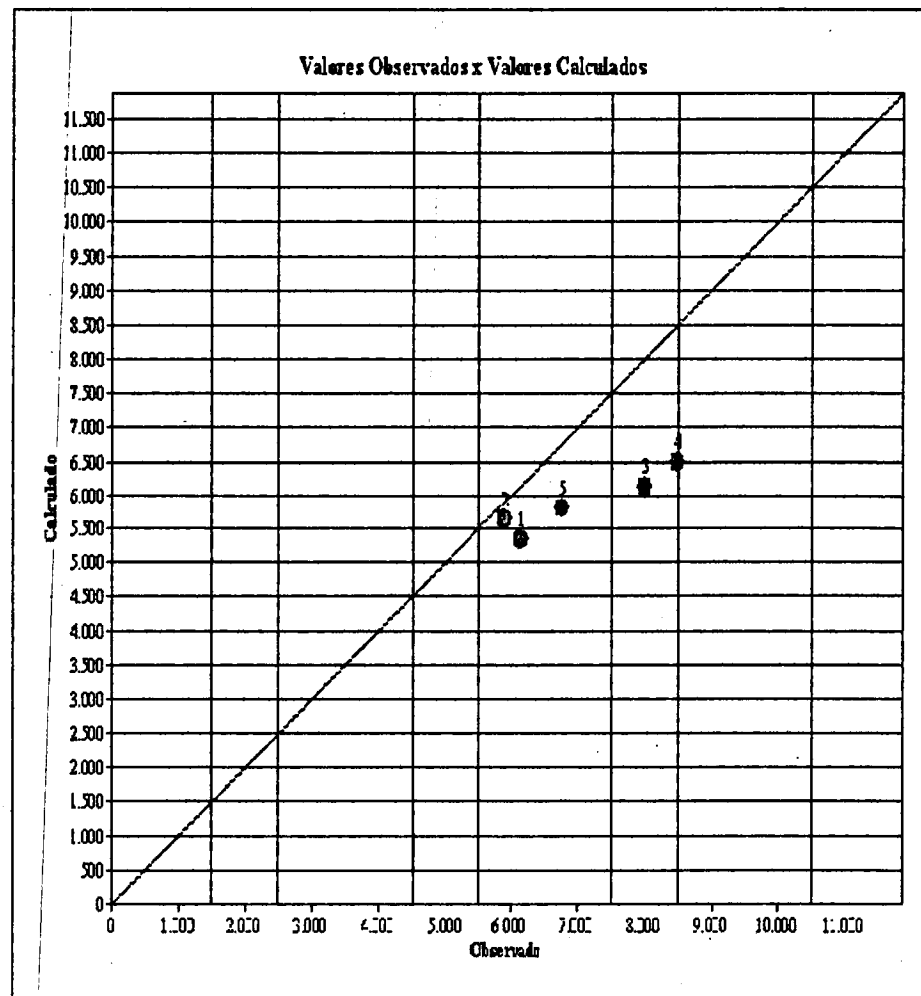
Avaliações e Perícias de Engenharia

477

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.147,54	5.345,15
2	5.901,64	5.652,62
3	8.010,47	6.133,70
4	8.481,68	6.494,51
5	6.761,90	5.803,69

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Dom Paulo Pedrosa 1304 Real Parque SAO PAULO - SP

Data : 04/02/2019

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área terreno m² : 1.212,00

Edificação m² : 183,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.060,65

Desvio Padrão : 1.138,84

- 30% : 4.942,45

+ 30% : 9.178,84

Coeficiente de Variação : 16,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.885,93

Desvio Padrão : 443,11

- 30% : 4.120,15

+ 30% : 7.651,71

Coeficiente de Variação : 7,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.885,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.582,14

INTERVALO MÁXIMO : 6.189,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.582,14

INTERVALO MÁXIMO : 6.189,72

479
Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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:

$$S = 183,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.885,93/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 3,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 12,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

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

$$VI = (183,00 \text{ m}^2 + 0,5 \times 3,00 \times 12,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 5.885,93/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.183.071,93$$

Ou, em números redondos:

R\$ 1.183.000,00

(Hum milhão, cento e oitenta e três mil reais)

Data Base: Março/2020

III - CONCLUSÃO

O signatário retifica a avaliação do imóvel, localizado na Rua Dom Paulo Pedrosa, nº 1304, Apto. nº 21, 2º Andar, Edifício Viaréggio, Bairro Real Parque, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 105.613, no Décimo Quinto CRI de São Paulo, para:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.183.000,00

(Hum milhão, cento e oitenta e três mil reais)

Data Base: Março / 2.020

481

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

IV - ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimento de 51 (cinquenta e uma) folhas, assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de Março de 2.020.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 15ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0168989-77.2011.8.26.0100/01

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIAREGGIO**, em face de **ISABEL CRISTINA GONÇALVES**, atendendo a R. Determinação de fls. 648 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 06 de novembro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

À fls. 290/353 foi apresentado laudo de avaliação indireta, tomando-se por base uma unidade semelhante.

À fls. 377/378, foi realizado novo agendamento de vistoria, com apresentação de laudo complementar (esclarecimentos), fls. 395/496, que apurou o valor de mercado para o imóvel consistente do apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Viareggio, situado na Rua Dom Paulo Pedrosa, no 1304, Bairro Real Parque, São Paulo - SP, no importe de R\$ 1.183.000,00 - base: março de 2020:

	VALOR DO IMÓVEL:
	R\$ 1.183.000,00
	(Hum milhão, cento e oitenta e três mil reais)
	Data Base: Março / 2.020

À fls. 596/599 a Requerida, ISABEL CRISTINA GONÇALVES, solicita esclarecimentos quanto aos seguintes aspectos: (i) da depreciação em razão do estado de conservação do imóvel: alega que não é crível que o estado de conservação do imóvel (necessitando de reparos simples) implique na sua desvalorização em mais de 30%; (ii) do valor venal do imóvel: que o valor venal do imóvel é superior ao valor da avaliação.

À fls. 645/647 é apresentado o Laudo de Avaliação realizado no processo nº 0137900-53.1999.5.02.0010, que apurou o valor de mercado para o imóvel *sub judice* no importe de R\$ 1.200.000,00 - base: agosto de 2021:

Nº Contribuinte PMSP: 300.073.0062-7

Endereço atualizado: Rua D. Paulo Pedrosa, 1304

Benfeitorias não constantes na matrícula: nenhuma

Ocupação Atual : Izabel Cristina Gonçalves

Avaliação: R\$ 1.200.000,00

Critério utilizado para a avaliação: site "casamineira.com.br"

SAO PAULO/SP, 06 de agosto de 2021

PAULO CESAR SCHIAVI MARTINS

Oficial de Justiça Avaliador Federal

II. ESCLARECIMENTOS:

- FLS. 596/599:

Esclarecimentos (i) da depreciação em razão do estado de conservação do imóvel: Conforme constatações efetuadas *in loco* na ocasião da vistoria realizada, fls. 377/378, o imóvel enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples, que assim descreve: *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 (depreciação: 18,10%), conforme Estudo Valores de Edificações de*

Imóveis Urbanos - Índice Unidades Padronizadas - IBAPE/SP, reproduzido a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
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.

Cumpre ainda esclarecer que para a aferição do valor unitário, foi realizada nova pesquisa de mercado, coletando-se elementos comparativos semelhantes localizados na mesma região geoeconômica que o imóvel em estudo, inclusive situados no mesmo edifício que a unidade avalianda.

A homogeneização dos elementos comparativos foi efetuada em conformidade com as recomendações constantes na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE", com aplicação do "tratamento por fatores" (conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 por metodologia científica) onde os elementos comparativos sofrem as adequações no 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.

A amostra de comparativos, bem como as homogeneizações realizadas podem ser observadas à fls. 486/493, onde constam: data da pesquisa, dados da localização (endereço), dados da região (melhoramentos públicos), dados da unidade comparativa (metragem, padrão construtivo, idade da edificação, vagas de garagem, estado de conservação, etc.), dados da transação (natureza, valor da oferta, ofertante - imobiliária, telefone de

contato do ofertante), bem como o resultados das homogeneizações (tratamento por fatores, conforme critérios estabelecidos no item III do laudo pericial (critérios avaliatórios).

Ademais, o Perito esclarece que a avaliação de imóveis considera as oscilações do mercado imobiliário, que está baseado na concorrência de mercado e na lei de oferta e procura, considerando-se os preços médios pelos quais imóveis semelhantes estão sendo alienados ou encontram-se em oferta para venda, contemporâneos à data base da avaliação (março de 2020):

3.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

8.6. Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

9.2.1.2 – Coleta de dados

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Esclarecimentos (ii) do valor venal do imóvel: Quanto ao valor venal do imóvel, o Perito esclarece que se trata de estimativa cuja finalidade principal é servir como base de cálculo para impostos, e não reflete a realidade mercadológica imobiliária, posto que não considera as oscilações do mercado imobiliário (lei da oferta e da procura) e os preços médios pelos quais imóveis semelhantes estão sendo alienados ou encontram-se em oferta para venda.

O laudo pericial apresentado à fls. 395/496, foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE", cujos critérios podem ser observados no item II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis semelhantes localizados na mesma região geoeconômica que o imóvel em estudo.

No desenvolvimento do cálculo do valor unitário, os elementos comparativos foram homogeneizados através do processo de Tratamento Por Fatores, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, que indicou grau Máximo de precisão (GRAU III), com todos os elementos comparativos dentro do intervalo de discrepância de 30% previsto nas normas em vigor.

Assim, o Perito esclarece que no desenvolvimento do trabalho pericial, foram realizados estudos mercadológicos na região em que se insere o imóvel avaliado, e o resultado obtido encontra-se ajustados à realidade vigente no mercado imobiliário.

- FLS. 645/647:

Esclarecimentos - da avaliação realizada no processo nº 0137900-

53.1999.5.02.0010: Verifica-se que o imóvel *sub judice* foi avaliado no processo nº 0137900-53.1999.5.02.0010, no importe de R\$ 1.200.000,00 - base: agosto de 2021.

Assim, temos que:

Índice outubro / 2023 = 92,455443

Índice agosto / 2021 = 80,843815

Valor atualizado: R\$ 1.200.000,00 × (92,455443/80,843815)

Valor atualizado (tabela TJSP): R\$ 1.372.356,46 (outubro/2023)

No laudo complementar (esclarecimentos), fls. 395/496, apurou-se o valor de mercado para o imóvel consistente do apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Viareggio, situado na Rua Dom Paulo Pedrosa, no 1304, Bairro Real Parque, São Paulo - SP, no importe de R\$ 1.183.000,00 - base: março de 2020.

Assim, temos que:

Índice outubro / 2023 = 92,455443

Índice março / 2020 = 73,271449

Valor atualizado: R\$ 1.183.000,00 × (92,455443/73,271449)

Valor atualizado (tabela TJSP): R\$ 1.492.734,08 (outubro/2023)

Diferença inferior a 10%

III. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, o Perito **RATIFICA** em todos os termos, o laudo complementar (esclarecimentos) apresentado à fls. 395/496, que apurou o valor de mercado para o imóvel consistente do apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Viareggio, situado na Rua Dom Paulo Pedrosa, no 1304, Bairro Real Parque, São Paulo - SP, no importe de **R\$ 1.183.000,00** - base: março de 2020.

IV. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 8 (oito) 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.

São Paulo, 06 de novembro de 2023.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D