

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos ^{fls. 50}
Desde 1983

519
C

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

AUTORIZAÇÃO

VARA:

AUTOS:

AÇÃO:

AUTOR:

RÉU:

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro civil, Perito Judicial, devidamente habilitado em cartório, vem respeitosamente, diante de Vossa Excelência, para informar que autoriza MAURICIO PEREIRA DA COSTA, portador da cédula de identidade RG nº 16.282.240-6, a fazer carga de autos fora do cartório, retirar certidão de honorários, bem como mandado de levantamento judicial em seu favor, sob a inteira responsabilidade deste Signatário.

Atenciosamente.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA: 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP

AUTOS Nº 0005452-64.2012.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO, em face de AFONSO DANIEL GONÇALVES GUIZZARDI, 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, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Calçada Sírius, nº 40, Centro de Apoio 2, Alphaville, Santana de Parnaíba (SP).

Termos em que,
P. Deferimento.

Santana de Parnaíba, 26 de junho de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 50828, Ficha 001, do Cartório de Registro de
Imóveis de Barueri (SP)

Calçada Sírius, nº 40, Centro de Apoio 2.

R\$2.900.000,00

(Dois milhões e novecentos mil reais)

JUNHO / 2023

FOTO 01



Vista da fachada do imóvel avaliando.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel abaixo descrito, nos termos dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO, em face de AFONSO DANIEL GONÇALVES GUIZZARDI.

UM TERRENO, correspondente ao LOTE nº01, da QUADRA Nº 013 do loteamento denominado CENTRO DE APOIO 2 - ALPHAVILLE, situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca, com 128,00 m² de área, medindo 8,00 metros de frente para a CALÇADA SIRIUS, de quem da rua olha para o imóvel; mede do lado direito 16,00 metros de frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 3; 16,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com a área verde; e 8,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº2.

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 e-mail, Anexo I do presente Laudo.

Não houve a possibilidade de adentrar no imóvel. Porém, algumas fotos foram feitas pelas portas de vidro do piso térreo. Assim, com base na vistoria externa, estudo da região, colhendo-se todos os subsídios necessários para a elaboração do laudo pericial, e com os elementos coletados, o signatário pode, com segurança, concluir o presente trabalho, que se procedeu com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Legenda:

Localização do Centro de Apoio 2 - Alphaville.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02, 03 e 04



Vista geral da Calçadas Sírius e ruas próximas do Centro de Apoio
2, Santana do Parnaíba (SP).

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Santana do Parnaíba, o Condomínio Centro Comercial Alphaville possui a seguinte situação:

Calçada Sírius, Santana do Parnaíba (SP):

ZONA:	ZUM-3
SETOR:	11
QUADRA:	21
LOTE:	01
INSCRIÇÃO CADASTRAL:.....	24451.11.21.0105.00.000

* ZUM-3 - ZONA USO MISTO - TIPO 31.

II.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

II.3 - ZONEAMENTO:

A lei complementar nº 2.462, de 12 de setembro de 2023, estabelece normas e restrições para o uso, ocupação e parcelamento do solo e demais providências complementares ao plano diretor da cidade de Santana do Parnaíba.

O local em causa integra a ZUM 3 - ZONA DE USO MISTO - TIPO 3, Zona de diversificação de usos, geradoras de infraestrutura socioeconômica, centralizadas em relação às zonas de predominância residencial e pertinentes a subzonas conformes.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO:

O Centro de Apoio é uma área de grande variedade de comércios, serviços e escritórios que atende os moradores dos residenciais da região de Alphaville, em Santana de Parnaíba.

A área é caracterizada por residenciais horizontais, em sua maioria, compostos por casas de alto padrão.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.5 - DA UNIDADE:

O terreno possui 8,00 m de testada, e 16,00 da frente aos fundos de ambos os lados, perfazendo a área de 128,00 m².

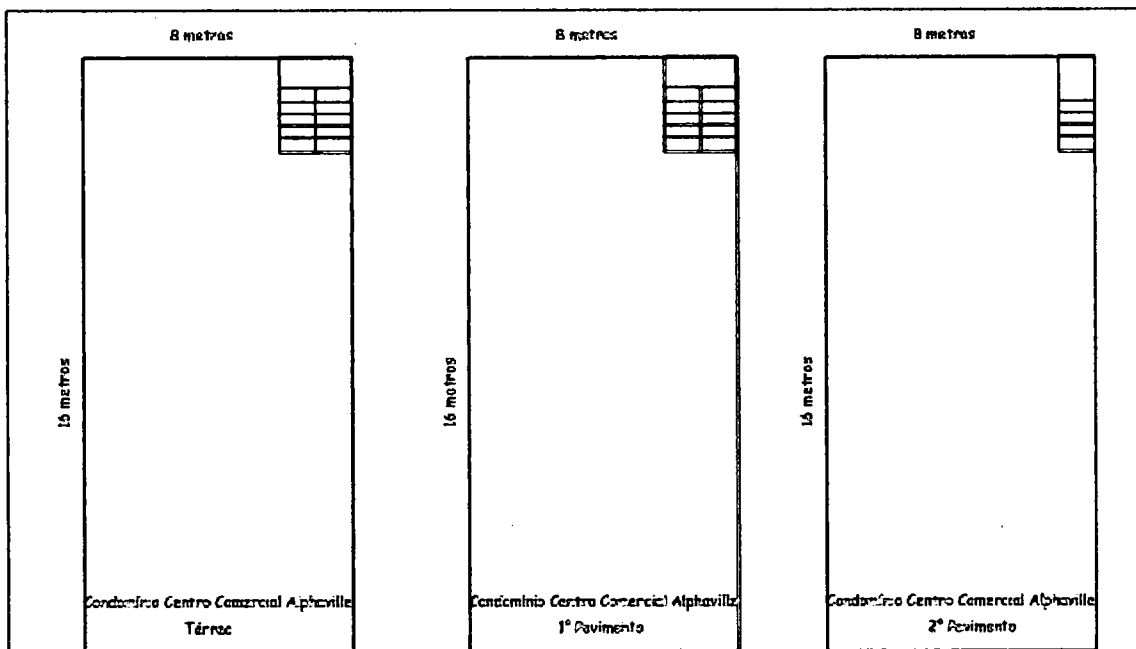
A unidade possui térreo mais dois pavimentos. A área total privativa é de 355,27 m².

A propriedade pode ser classificada como "1.3.2 - Escritório Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "C" - regular.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

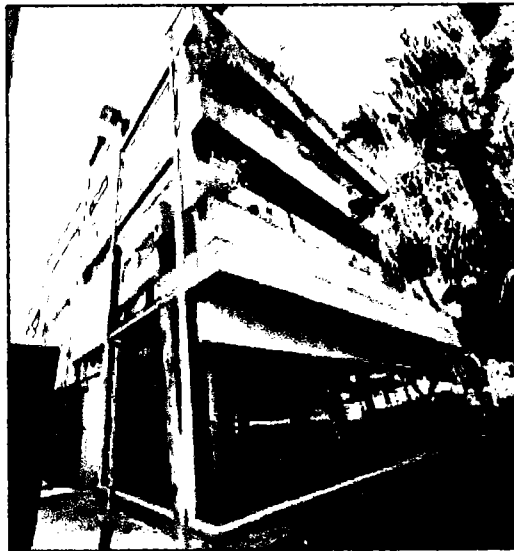
37 anos ^{fls. 57}
Desde 1983

534
f

Avaliações e Perícias de Engenharia

CENTRO COMERCIAL DE APOIO 2 - ALPHAVILLE
Calçada Sírius, nº 40, Santana do Parnaíba (SP).

FOTOS 05 a 07



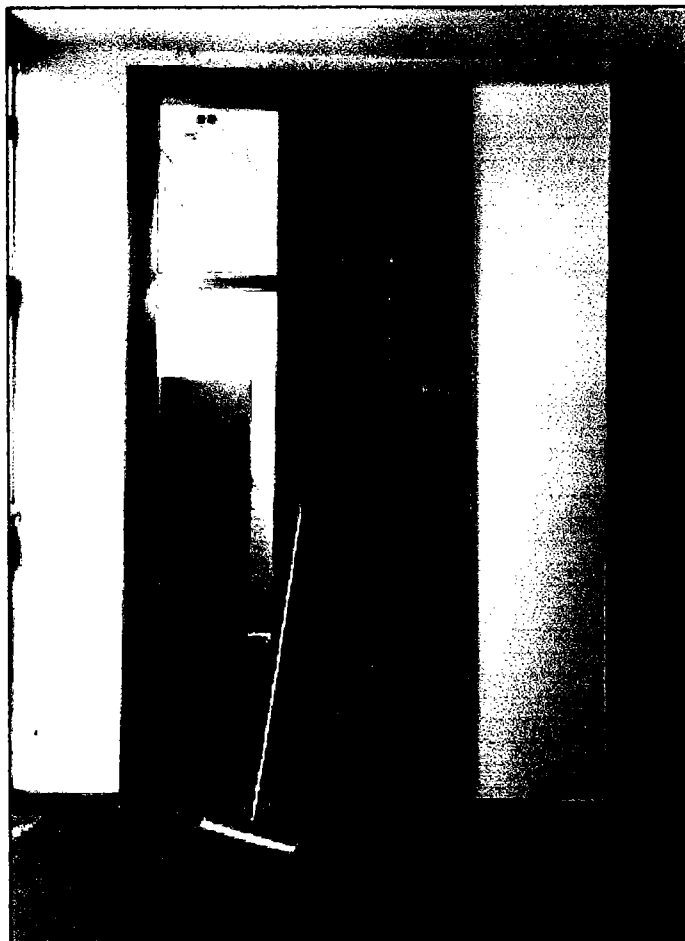
Vista geral da fachada do imóvel Avaliando.

FOTOS 08 e 09



Vista geral interna do imóvel avaliando, piso térreo.

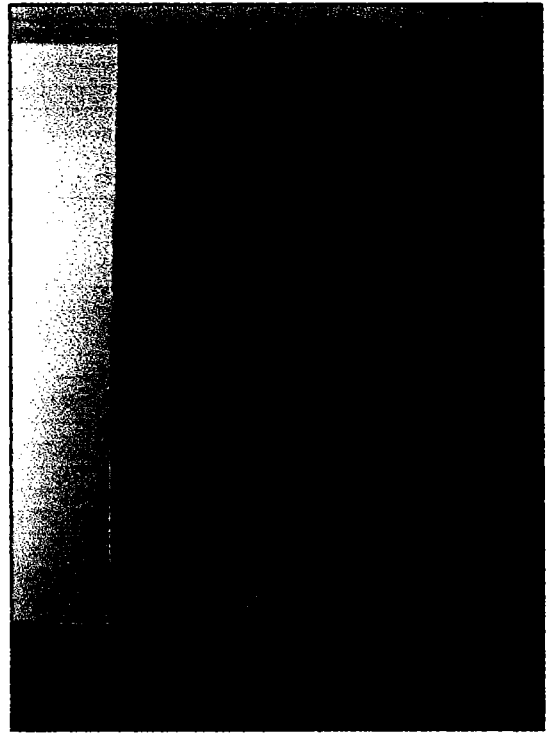
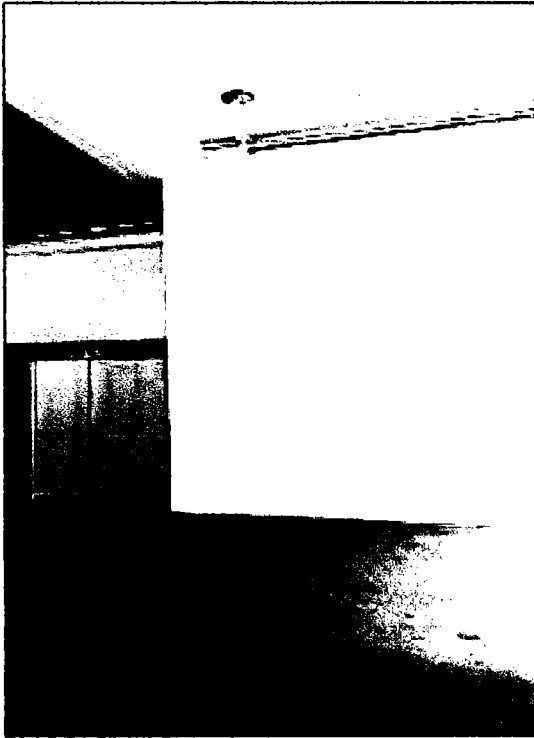
FOTO 10



Vista dos banheiros da sala do piso térreo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 11 e 12



Vista da área do piso térreo, por outro ângulo.

FOTO 13



Vista da escada de acesso para o piso superior 1, do imóvel avaliando.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir o risco de eventual superestimava (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, 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.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R1N do SINDUSCON/SP, conforme a tabela de coeficiente do Ibape abaixo:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - I%			Idade Referencial - I _r (anos)	Valor Residual - R (%)		
				Mínimo	Médio	Máximo				
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1 - Padrão Básico	0,000	0,050	0,120	5	0%		
			1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%		
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1 - Padrão Básico	1,439	0,481	0,543	60	20%		
			1.2.2 - Padrão Protetoria	0,624	0,734	0,824	60	20%		
			1.2.3 - Padrão Econômico	0,929	1,070	1,221	70	20%		
			1.2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%		
			1.2.5 - Padrão Médio	1,577	1,854	2,155	70	20%		
			1.2.6 - Padrão Superior	2,156	2,656	3,000	70	20%		
			1.2.7 - Padrão Fino	3,311	3,685	4,300	60	20%		
			1.2.8 - Padrão Luxo	4,043	-	-	60	20%		
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1 - Padrão Econômico	0,000	0,210	1,000	60	20%		
			1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador 1,032 Com elevador 1,260	1,266	1,560	60	20%		
			1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador 1,512 Com elevador 1,632	1,746	1,920	60	20%		
			1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador 1,932 Com elevador 2,172	2,226	2,400	60	20%		
			1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,400	50	20%		
			1.3.6 - Padrão Luxo	3,430	-	-	50	20%		
			2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1 - Padrão Econômico	0,000	0,780	0,900	70	20%
					2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador 0,972 Com elevador 1,200	1,206	1,440	70	20%
					2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador 1,432 Com elevador 1,632	1,656	1,800	60	20%
					2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador 1,672 Com elevador 2,052	2,046	2,220	60	20%
	2.1.5 - Padrão Fino	2,533			3,056	3,600	50	20%		
	2.1.6 - Padrão Luxo	3,610			-	-	50	20%		
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017			2.2.1 - Padrão Econômico	0,528	0,609	0,700	60	20%
					2.2.2 - Padrão Simples	0,622	1,125	1,263	60	20%
2.2.3 - Padrão Médio			0,739	1,659	1,871	60	20%			
2.2.4 - Padrão Superior			1,072	-	-	60	20%			
3. ESPECIAL	1.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1 - Padrão Simples	0,000	0,142	0,203	20	10%		
			3.1.2 - Padrão Médio	0,219	0,293	0,357	20	10%		
			3.1.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,659	30	10%		

* O período de validade das tabelas apresentadas em referência ao ano de referência do valor são contados a partir de 01/03/2007 (anexo deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.0 e 3.6 deste estudo.

Tabela 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pagAbrConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005452-64-2012.8.26.0068 e código Rn-JHb070.

D) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$$foc = R + K (1 - R), \text{ sendo:}$$

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross - Heidecke.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no 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 sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Quadro 01.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

- Na linha verifica-se o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa 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 estabelecido em função das constatações em vistorias, observando-se a condição em que se encontram, tais como: sistema estrutural, cobertura, hidráulica, elétrica, paredes, pisos, forros e revestimentos, ponderando os seus custos para uma eventual recuperação.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 - Coeficiente de Risco Moldada H

Código Referência	Tabela de Coeficientes de Risco							
	A	B	C	D	E	F	G	H
3%	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030
4%	0,0040	0,0040	0,0040	0,0040	0,0040	0,0040	0,0040	0,0040
5%	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050
6%	0,0060	0,0060	0,0060	0,0060	0,0060	0,0060	0,0060	0,0060
7%	0,0070	0,0070	0,0070	0,0070	0,0070	0,0070	0,0070	0,0070
8%	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080
9%	0,0090	0,0090	0,0090	0,0090	0,0090	0,0090	0,0090	0,0090
10%	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
11%	0,0110	0,0110	0,0110	0,0110	0,0110	0,0110	0,0110	0,0110
12%	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120
13%	0,0130	0,0130	0,0130	0,0130	0,0130	0,0130	0,0130	0,0130
14%	0,0140	0,0140	0,0140	0,0140	0,0140	0,0140	0,0140	0,0140
15%	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
16%	0,0160	0,0160	0,0160	0,0160	0,0160	0,0160	0,0160	0,0160
17%	0,0170	0,0170	0,0170	0,0170	0,0170	0,0170	0,0170	0,0170
18%	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180
19%	0,0190	0,0190	0,0190	0,0190	0,0190	0,0190	0,0190	0,0190
20%	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
21%	0,0210	0,0210	0,0210	0,0210	0,0210	0,0210	0,0210	0,0210
22%	0,0220	0,0220	0,0220	0,0220	0,0220	0,0220	0,0220	0,0220
23%	0,0230	0,0230	0,0230	0,0230	0,0230	0,0230	0,0230	0,0230
24%	0,0240	0,0240	0,0240	0,0240	0,0240	0,0240	0,0240	0,0240
25%	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250
26%	0,0260	0,0260	0,0260	0,0260	0,0260	0,0260	0,0260	0,0260
27%	0,0270	0,0270	0,0270	0,0270	0,0270	0,0270	0,0270	0,0270
28%	0,0280	0,0280	0,0280	0,0280	0,0280	0,0280	0,0280	0,0280
29%	0,0290	0,0290	0,0290	0,0290	0,0290	0,0290	0,0290	0,0290
30%	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
31%	0,0310	0,0310	0,0310	0,0310	0,0310	0,0310	0,0310	0,0310
32%	0,0320	0,0320	0,0320	0,0320	0,0320	0,0320	0,0320	0,0320
33%	0,0330	0,0330	0,0330	0,0330	0,0330	0,0330	0,0330	0,0330
34%	0,0340	0,0340	0,0340	0,0340	0,0340	0,0340	0,0340	0,0340
35%	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
36%	0,0360	0,0360	0,0360	0,0360	0,0360	0,0360	0,0360	0,0360
37%	0,0370	0,0370	0,0370	0,0370	0,0370	0,0370	0,0370	0,0370
38%	0,0380	0,0380	0,0380	0,0380	0,0380	0,0380	0,0380	0,0380
39%	0,0390	0,0390	0,0390	0,0390	0,0390	0,0390	0,0390	0,0390
40%	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400
41%	0,0410	0,0410	0,0410	0,0410	0,0410	0,0410	0,0410	0,0410
42%	0,0420	0,0420	0,0420	0,0420	0,0420	0,0420	0,0420	0,0420
43%	0,0430	0,0430	0,0430	0,0430	0,0430	0,0430	0,0430	0,0430
44%	0,0440	0,0440	0,0440	0,0440	0,0440	0,0440	0,0440	0,0440
45%	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450
46%	0,0460	0,0460	0,0460	0,0460	0,0460	0,0460	0,0460	0,0460
47%	0,0470	0,0470	0,0470	0,0470	0,0470	0,0470	0,0470	0,0470
48%	0,0480	0,0480	0,0480	0,0480	0,0480	0,0480	0,0480	0,0480
49%	0,0490	0,0490	0,0490	0,0490	0,0490	0,0490	0,0490	0,0490
50%	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
51%	0,0510	0,0510	0,0510	0,0510	0,0510	0,0510	0,0510	0,0510
52%	0,0520	0,0520	0,0520	0,0520	0,0520	0,0520	0,0520	0,0520
53%	0,0530	0,0530	0,0530	0,0530	0,0530	0,0530	0,0530	0,0530
54%	0,0540	0,0540	0,0540	0,0540	0,0540	0,0540	0,0540	0,0540
55%	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550
56%	0,0560	0,0560	0,0560	0,0560	0,0560	0,0560	0,0560	0,0560
57%	0,0570	0,0570	0,0570	0,0570	0,0570	0,0570	0,0570	0,0570
58%	0,0580	0,0580	0,0580	0,0580	0,0580	0,0580	0,0580	0,0580
59%	0,0590	0,0590	0,0590	0,0590	0,0590	0,0590	0,0590	0,0590
60%	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600

Tabela 02.

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS:

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


Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos 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 da venda resultou em:

$$VU = R\$ 8.043,22 /m^2$$

OBS: O valor unitário foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de centros comerciais a seguir.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Unidade

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2022 DATA DA PESQUISA: 20/06/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Calçada Elias NÚMERO: SN

COMP.: BAIRRO: Santana do Paraíso CIDADE: SÃO 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 CERTADA - (C_T) m²: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESCALA:

TOPOGRÁFICA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: construído de acordo com o padrão COEF. PADRÃO: 1,50 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,20 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,20 VAGAS COC.: 0 VAGAS DECCO.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 342,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 342,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 0,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Compra VALOR VENDA (R\$): 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Lúpus



CONTATO: TELEFONE: 11-50113787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO


FATORES NORMA (BAFE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ficc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.572,93
ORIENTAÇÃO Ficc: 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.572,93
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,0000
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005452-64.2012.8.26.0068 e código Rn-JHb070.

 REGISTRO FOTOGRÁFICO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAD PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	
DATA DA PESQUISA :	22/06/2023		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			
		FOTO Nº	1

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Associação dos Engenheiros Civis do Estado de São Paulo

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2023

SETOR : OJAIABA ÍNDICE DO LOCAL : 1 00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Colônia Sítus NÚMERO : 521

COMP. : BAIRRO : Santana do Paraíso CIDADE : SÃO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aq) m² : 0,00 TESTADA - (c) m : COT. PROF. EDIF. (Pq) : 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESCALA :

TOPOGRÁFICA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : economia superior a class. COEF. PADRÃO : 2,256 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (M) : 0,00 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,20 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m² : 550,00 ÁREA COMUM m² : 3,00 GARAGEM m² : 0,20 TOTAL m² : 550,00

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 : Compra VALOR VENDA (R\$) : 4.520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lúcpes

CONTRATO : TELEFONE : 11-50110789

DESERVAÇÃO :


RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (IBAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec :	0,00	FI ADICIONAL 01 : 0,20 VALOR UNITÁRIO : 7.343,64
ORIENTAÇÃO Fcda :	0,00	FI ADICIONAL 02 : 0,20 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.343,64
PADRÃO Pq :	0,00	FI ADICIONAL 03 : 0,20 VARIAÇÃO : 1.500,00
VAGAS	0,20	FI ADICIONAL 04 : 0,20
		FI ADICIONAL 05 : 0,20
		FI ADICIONAL 06 : 0,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005452-64.2012.8.26.0068 e código RnJHb070.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia




C. Análise:

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA


NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	2
DATA DA PESQUISA :	22/05/2023		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Assinatura: _____

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/24/2023
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,50 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João Camargo NÚMERO: 5N
 COMP.: BAIRRO: Santana do Paraíso 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 - (m) m: 0,00 FREQ. EDICV. (Pq): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESCOLA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: escritura completa do elev. COEF. PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: a-regular
 COEF. DEP. (K): 0,00 QUANTIDADE: 0 áreas FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COC.: 1 VAGAS DECOB.: 0

DEMONSTRAÇÕES
 A. PRIVATIVA M²: 403,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 403,00

FAZORES 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: 0000 VALOR VENDA (R\$): 4.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOEDÁRIA: Via Real
 CONTATO: TELEFONE: 11-80113787
 OBSERVAÇÃO:


RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec:	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 7849,50
DESCONFIANÇA Fcts:	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 7849,50
PADRÃO Pq:	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	FI ADICIONAL 04:	
	FI ADICIONAL 05:	
	FI ADICIONAL 06:	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005452-64.2012.8.26.0068 e código RnjHb070.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

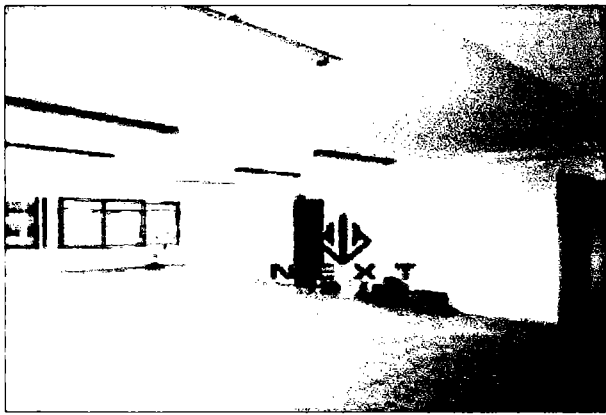
Avaliações e Perícias de Engenharia

 C. Análise

REGISTRO FOTOGRÁFICO


DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PERÍCIA:	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO:	3
DATA DA PERÍCIA:	22/08/2023		
SETOR:	QUADRA:		
CHAVE GEOGRÁFICA:			

FO: D 5º 1

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 - 2022 JUZIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Companhia General. NÚMERO: SN

COMP.: BAIRRO: Santana do Paraíso 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: 322 ESTADA - (e) m: 0,00 FED. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMAÇO: ESCADA:

TOPOGRÁFICA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: Padrão simples e duplo. COEF. PADRÃO: 1,40 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (N): 0,837 CIDADE: 20 metros FRAÇÃO: 0,03 TAXA: 0,20 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 320,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 320,00

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: Compra VALOR VENDA (R\$): 4.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Visto Real

CONDIÇÃO: TELEFONE: 11-50113707

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (DAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fob: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.656,25
ORIENTAÇÃO Fob: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.656,25
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,000
VAGAS 0,00	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

C. Avaliação: 10

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA


NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO:	4
DATA DA PESQUISA:	20/03/2023		
SETOR:	QUADRA:		
CHAVE GEOGRÁFICA:			

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005452-64.2012.8.26.0068 e código RnJHb070.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA FICHA: 20/04/2023

SERIE: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Conjunto Cotocati NÚMERO: 58

COMP: BAIRRO: Santana da Paulista CIDADE: SÃO 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 IVA CASO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) MP: 0,00 TESTADA - (L_T) m: 0,00 PERF. EDIF. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESCINA:

TORRÃO:

CONSERVAÇÃO:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Edifício ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: construído completo e cob. COEF. PADRÃO: 1,40 CONSERVAÇÃO: regular

COEF. DEP. (M): 0,837 CIDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,20 VAGAS COB.: 2 VAGAS DECOR.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA MP: 373,00 ÁREA COMUM MP: 0,00 GARAGEM MP: 0,00 TOTAL MP: 373,00

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: Compra VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Visto Real

CONTATO: TELEFONE: 11-8011.3787

OBSERVAÇÃO:


RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,20	VALOR UNITÁRIO: 6.245,67
DESIGNECÊNCIA Fcbs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,20	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.245,67
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,20	VARIAÇÃO: 1.600,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,20	
	FT ADICIONAL 05: 0,20	
	FT ADICIONAL 06: 0,20	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005452-64.2012.8.26.0068 e código RnJHb070.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia


 Walmir

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA


NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	5
DATA DA FOTOGRAFIA :	22/06/2023		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Associação Brasileira de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2022 ATUALIZAÇÃO DATA DA PESQUISA: 20/06/2023
 SETOR: QUAARTA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condição Comercial NÚMERO: SN
 COM: BAIRRO: Santana do Paraisópolis CIDADE: SÃO 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 ESTADA - (de) m: 0,00 PROF. EGLEV. (P): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESCOLA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: Escritório completo e elev. COEF. PADRÃO: 1,40 CONSERVAÇÃO: 0 - estado regular o reparos simples
 COEF. DEP. (D): 0,000 DUADE: 20 GROSSA FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,20 VAGAS COB: 0 VAGAS DESCOB: 0
DEMIENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 320,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 320,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 0,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

MATÉRIA: Imóvel VALOR VENDA (R\$): 3.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Vendedor
 CONTATO: TELEFONE: 11-50113707
 OBSERVAÇÃO:


RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ABAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fide: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 0,697,50
DEPRECIAÇÃO Fide: 395,44	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 0,843,92
PADRÃO Fp: -1.237,02	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,921,3
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005452-64-2012.8.26.0068 e código RnJHb070.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia


UNIBRA


C. Avaliação

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA


NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 7022	NÚMERO ELEMENTO:	6
DATA DA PESQUISA:	21.04.2023		
SETOR:	QUADRA:		
CHAVE GEOGRÁFICA:			

FOTO 01 1



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Conjunto Comercial NÚMERO: 521

COMP.: BAIRRO: Santana do Paraíso 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) MP: 0,00 TESTADA - (A) m: 0,00 PROF. EGREV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESCALA:

TOPOGRAFIA:

CONDICIONA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: construção completa de elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: 0 - estado regular e reparos simples

COEF. DEP. (N): 20,00 FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA MP: 441,00 ÁREA COMUM MP: 0,00 GARAGEM MP: 0,00 TOTAL MP: 441,00

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: 0000 VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Voo Real

CONTACTO: TELEFONE: 11-5041.3787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foz:	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 7.742,69
OBSCURESCÊNCIA Foz:	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.552,40
PADRÃO Foz:	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,92,3
VAGAS	FI ADICIONAL 04:	
	FI ADICIONAL 05:	
	FI ADICIONAL 06:	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005452-64.2012.8.26.0068 e código RnJHb070.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA


NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 7022	NÚMERO ELEMENTO:	7
DATA DA PESQUISA:	21/06/2023		
SETOR:	QUADRA:		
CHAVE GEOGRÁFICA:			

FOTO Nº 1

The photograph shows a storefront with a sign that reads "Alma D'Angel" and another sign below it that reads "Cancão do Voz". There is also some text at the bottom left of the photo that appears to say "Cancão do Voz".

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO PARA DA PESQUISA: 20/05/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santa Catarina - Alphaville NÚMERO: SN

COMP.: BAIRRO: Santana do Paraíso CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 300 TESTADA - (A_T) M²: 0,00 FED. EDIC. (F₀): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMAÇÃO: ESCONA:

TOPOGRAFIA:

CONSERVAÇÃO:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: Padrão Cadastral (P) COEF. PADRÃO: 1,632 CONSERVAÇÃO: Regular

COEF. DEP. (K): 0,207 CIDADE: 20 áreas FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 13 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 340,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 340,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 0,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Outros VALOR VENDA (R\$): 2.040.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Vaga Red

CONTATO: TELEFONE: 11-50113787


OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (IAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.400,00
ORIENTAÇÃO Fcda: 1,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.432,93
PADRÃO Fp: -1,12765	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8203
VAGAS 0,00	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

Avaliação

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FICHA:	SAU/PARIS - 3ª - 1122	NÚMERO ELEMENTO:	8
DATA DA FICHA:	20/05/2023		
SETOR:	QUADRA:		
CHAVE GEOGRÁFICA:			

FOTO Nº 1



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

REGISTRO: 0003057-64.23/2.8.26.0068

DATA: 21/04/2023

ENFITEÇAÇÃO VALORES DE VEICULA: (BA73-SP - 2122 - SAO PAULO - SP

FAZOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 09

FAZOR DE RESTITUIÇÃO: 08

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Características	Módulo 22 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Frazão	critérios módulo e/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acabamento E,1

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Walmir Pereira Modotti

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Caçador Elias, SN	6.378,95	6.378,95	0,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Caçador Elias, SN	7.343,64	7.343,64	0,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Conjunto Comercial, SN	7.849,50	7.849,50	0,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Conjunto Comercial, SN	12.656,25	12.656,25	0,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Conjunto Comercial, SN	6.666,67	6.666,67	0,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Conjunto Comercial, SN	10.667,50	10.667,50	0,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Conjunto Comercial, SN	7.142,86	7.142,86	0,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Conjunto Comercial - Apatos, SN	5.400,00	5.400,00	0,0000



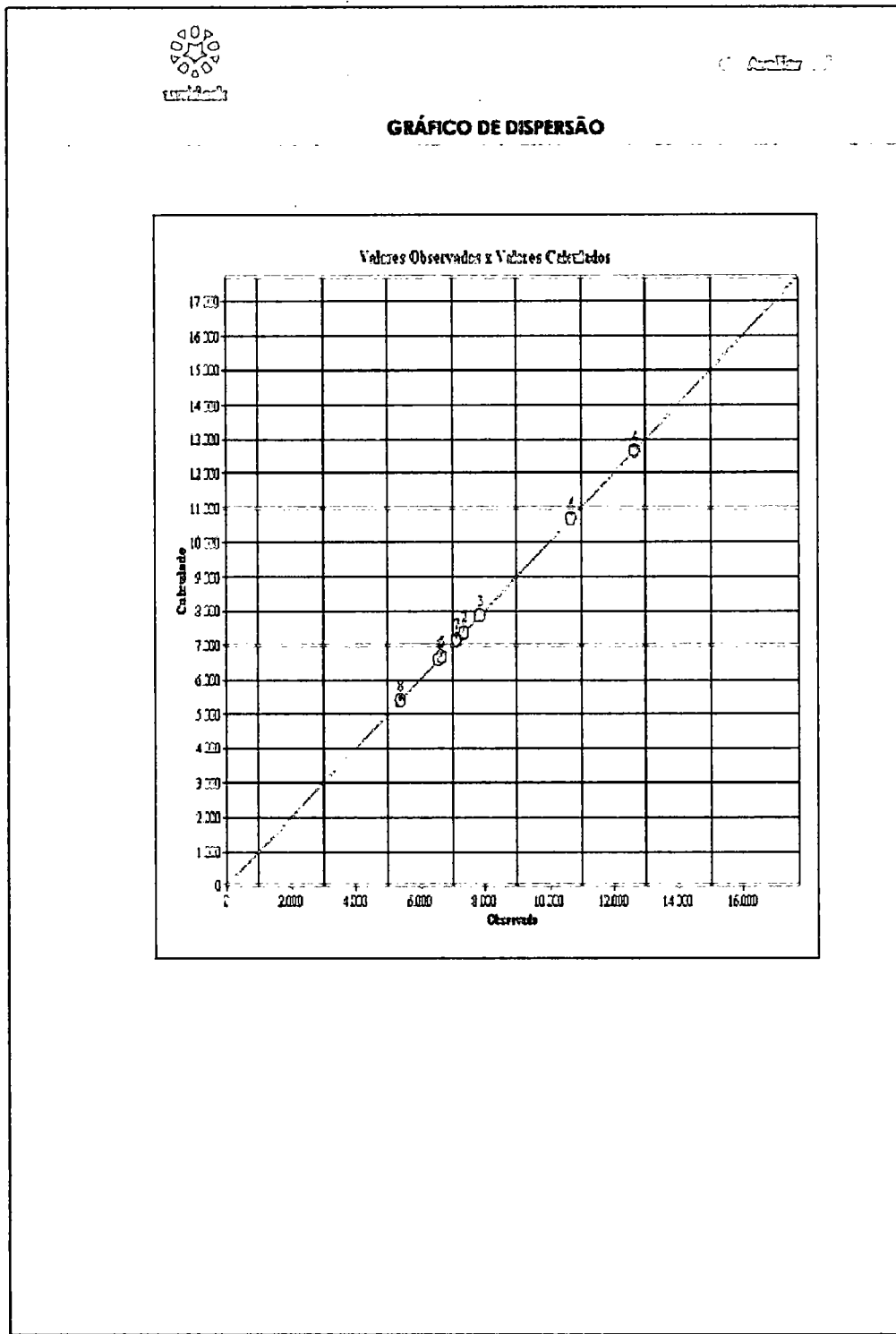
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.578,95	6.578,95
2	7.363,64	7.363,64
3	7.849,90	7.849,90
4	12.656,25	12.656,25
5	6.666,67	6.666,67
6	10.687,50	10.687,50
7	7.142,66	7.142,66
8	5.400,00	5.400,00

508
J

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D


Avaliações e Perícias de Engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005452-64.2012.8.26.0068 e código Rn-JHb070.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Escritório comercial Endereço: Rua João Sotero da Penha, São Paulo - SP Data: 22/04/2023
 C.Bando: 0005452-64.2012.8.26.0068
 Área técnica m²: 128,00 Ectificação nº: 355.27 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitária: R\$ 2.433,22
 Desvio Padrão: 2.433,55
 - 30%: 5.633,25
 + 30%: 10.455,19
 Coeficiente de Variação: 29,95%

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitária: R\$ 2.433,22
 Desvio Padrão: 2.433,55
 - 30%: 5.633,25
 + 30%: 10.455,19
 Coeficiente de Variação: 29,95%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	TD
1. Estado do imóvel avaliado	Completo quanto a todos os requisitos exigidos <input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto aos itens exigidos no tratamento <input type="checkbox"/>	Adição de itens paradigmáticos <input type="checkbox"/>	3
2. Identificação mínima de dados do imóvel avaliado	3 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de referência	Apresentação de itens em o total de acordo com os dados exigidos <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de itens em o total de acordo com os dados exigidos <input type="checkbox"/>	Apresentação de itens em o total de acordo com os dados exigidos <input type="checkbox"/>	3
4. Identificação dos dados de referência e p/ o caso de lotes	0,50 a 0,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: 0

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA CÁLCULADA (R\$): R\$ 2.433,22 VALOR TOTAL (R\$): R\$ 2.637.510,77
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): R\$ 20.648,22710

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliação**
 INTERVALO MÍNIMO: 6.818,23 INTERVALO MÍNIMO: 6.818,23
 INTERVALO MÁXIMO: 9.248,16 INTERVALO MÁXIMO: 9.248,16

GRAU DE PRECISÃO
 GRAU DE PRECISÃO: 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 17:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005452-64.2012.8.26.0068 e código RnjHb070.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VI = S \times VU$$

$S = 355,27 \text{ m}^2$ (área privativa):

$VU = \text{R}\$8.043,22/\text{m}^2$ (pesquisa de mercado):

Substituindo e calculando:

$VI = 355,27 \text{ m}^2 \times \text{R}\$8.043,22/\text{m}^2$

$VI = \text{R}\$2.857.514,77$

Ou, em números redondos:

$VT = \text{R}\$2.900.000,00$

(Dois milhões e novecentos mil reais)

Válido para junho de 2023.

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado dos imóveis a seguir descrito, nos termos dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO, em face de AFONSO DANIEL GONÇALVES GUIZZARDI.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 50828, Ficha 001, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (SP)

Calçada Sírius, nº 40, Centro de Apoio 2.

R\$2.900.000,00

(Dois milhões e novecentos mil reais)

JUNHO / 2023



VI - QUESITOS:

VI.1 - QUESITOS DA AUTORA (fl. 503 dos Autos):

QUESITO 01 - Queira o Sr. Perito descrever o imóvel avaliado quanto a sua localização, zoneamento e melhoramentos da região.

RESPOSTA - Segue abaixo descrição do imóvel avaliando:

Localização: O Centro de Apoio é uma área de grande variedade de comércios, serviços e escritórios que atende os moradores dos residenciais da região de Alphaville, em Santana de Parnaíba. A área é caracterizada por residenciais horizontais, em sua maioria, compostos por casas de alto padrão;

Zoneamento: O local em causa integra a ZUM 3 - ZONA DE USO MISTO - TIPO 3, Zona de diversificação de usos, geradoras de infraestrutura socioeconômica, centralizadas em relação às zonas de predominância residencial e pertinentes a subzonas conformes;

Melhoramentos da região: O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

QUESITO 02 - Queira o Sr. Perito descrever as características construtivas do imóvel, dimensões (terreno e construção), idade, estado de conservação, sistema hidráulico; sistema elétrico e pintura, fornecendo a planta baixa e memorial fotográfico.

RESPOSTA - Segue abaixo características do imóvel avaliando.

Dimensões: O terreno possui 8,00 m de testada, e 16,00 da frente aos fundos de ambos os lados, perfazendo a área de 128,00 m². A unidade possui térreo mais dois pavimentos. A área total privativa é de 355,27 m².

Idade e estado de conservação: Idade de 20 anos e estado de conservação classificada como "1.3.2 - Escritório Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "C" - regular.

Sistemas hidráulico e elétrico: Não houve a possibilidade de adentrar no imóvel.

Planta baixa e memorial fotográfico: Os mesmos se encontram registrados no corpo do laudo pericial.

realizados. Da pesquisa efetuada obtve-se os elementos
venda na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente
se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para
realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-
determinação de valor unitário básico de área útil que refleta a
RESPOSTA - Para a coleta dos dados de mercado e para a

nome dos corretores que prestaram as informações.;
neste caso, os dados completos das imobiliárias consultadas e o
e que fundamentaria a quantia aferida pela avaliação fornecendo,
imobiliários praticados na região e nas propriedades circunvizinhas,
QUESTO 05 - Queira o Sr. Perito mencionar os valores

RESPOSTA - O imóvel é usado para uso comercial.

destinado;
imóvel é utilizado atualmente e para quais atividades pode ser
QUESTO 04 - Queira o Sr. Perito informar para que finalidade o

conservação.
contudo a fachada externa encontra-se em bom estado de
RESPOSTA - Não houve a possibilidade de adentrar no imóvel,
se em bom estado de conservação e uso.

QUESTO 03 - Queira o Sr. Perito informar se o imóvel encontra-

Avaliações e Perícias de Engenharia

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

comparativos listados no capítulo IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS deste laudo.

QUESITO 06 - Queira o Sr. Perito informar qual o valor do m² praticado pelo mercado nas proximidades do imóvel objeto da perícia;

RESPOSTA - O valor unitário é de R\$ 8.043,22 /m², e obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis do centro de apoio 2.

QUESITO 07 - Queira o Sr. Perito efetuar a avaliação pelo método comparativo por estimativa;

RESPOSTA - Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico. Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: localização; tipo de imóvel; dimensões; padrão construtivo; idade; e data da oferta.

Avaliações e Perícias de Engenharia

QUESITO 08 - Queira o Sr. Perito esclarecer qual metodologia mais indicada para efetuar a avaliação do imóvel em questão e qual o valor de mercado obtido através dessa metodologia.

RESPOSTAS - Favor reportar-se a resposta ofertada ao quesito anterior:

- O valor unitário foi de R\$ 8.043,22 /m².

QUESITO 09 - Queira o Sr. Perito informar se há alguma benfeitoria no bem objeto da perícia, ou se há empreendimento recentes na região que acarretam alterações no preço e valorização do bairro, dentre outras variáveis que influem diretamente no valor do imóvel.

RESPOSTA - Não houve a possibilidade de adentrar no imóvel, contudo no houve na região nenhuma variável que altere o valor do imóvel avaliando.

VII - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente laudo, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas digitadas de um só lado, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Anexo I - Avisos de Vistoria via e-mail:

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.

Santana de Parnaíba, 26 de junho de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos ^{fls. 61}
Desde 1983

578
y

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

JUNTADA

Em 03/07/23 junto a estes autos Petição
que segue. Eu, _____ Jheniffer Karina, estagiária.