Walmir Pereira Modotti

41 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL -SP

AUTOS Nº 1081027-52.2018.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A,** em face de **FIRST BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado total expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Av. Miguel Estefno, Jardim Tejereba, Lote nº 2, Guarujá - SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 30 de agosto de 2.024.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

RESUMO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 02.661, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá.

Av. Miguel Estefno, nº 115, Jardim Tejereba, Lote nº 2, Guarujá - SP.

R$ 4.646.000,00

(Quatro milhões, seiscentos e quarenta e seis mil reais)

Válido para agosto de 2.024.

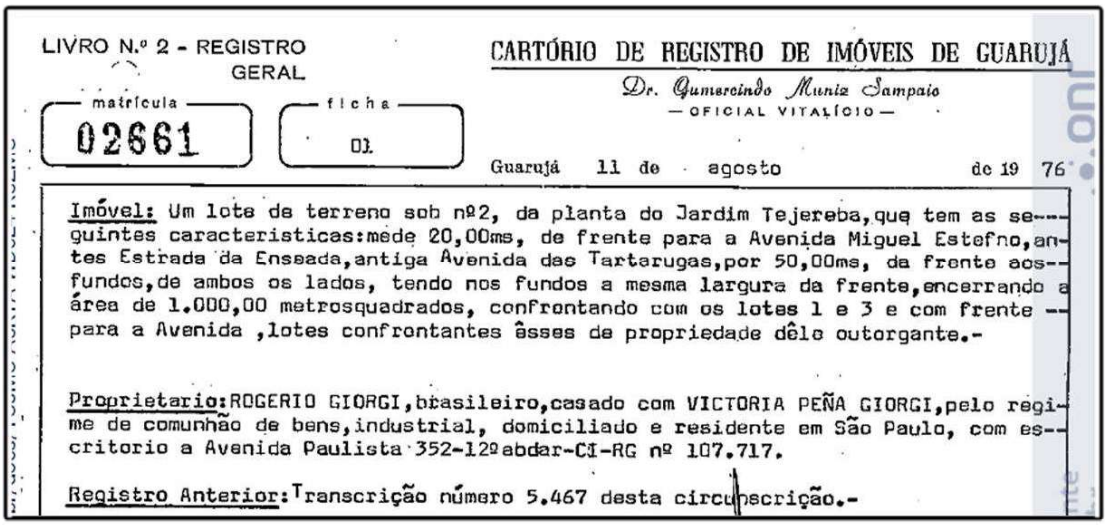
Foto 1: Vista do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A**, em face de **FIRST BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**:

Imagem 1: Descrição da área do imóvel na matrícula.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —

matrícula 02661 ficha 01

Guarujá 11 de agosto de 19 76

Imóvel: Um lote de terreno sob nº2, da planta do Jardim Tejereba, que tem as seguintes caracteristicas: mede 20,00ms, de frente para a Avenida Miguel Estefno, antes Estrada da Ensada, antiga Avenida das Tartarugas, por 50,00ms, da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 1.000,00 metrosquadrados, confrontando com os lotes 1 e 3 e com frente para a Avenida, lotes confrontantes êsses de propriedade dêle outorgante.-

Proprietario: ROGERIO GIORGI, brasileiro, casado com VICTORIA PEÑA GIORGI, pelo regime de comunhão de bens, industrial, domiciliado e residente em São Paulo, com escritorio a Avenida Paulista 352-12º abdar-CI-RG nº 107.717.

Registro Anterior: Transcrição número 5.467 desta circunscrição.-

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 25 de junho de 2.024, às 15:00 h, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, **fls. 1.237**, e comunicados de vistoria anexos, o signatário foi recebido pelo representante da Requerente, Sr. Gabriel, e pela Assitente Técnica, Engª Eliana de Cássia Genari Mendonça, que acompanharam a vistoria colaborando, posteriormente, com os trabalhos de gabinete, fornecendo documentos e demais elementos de interesse, sendo possível a entrada no imóvel e inspeção interna de todos os ambientes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

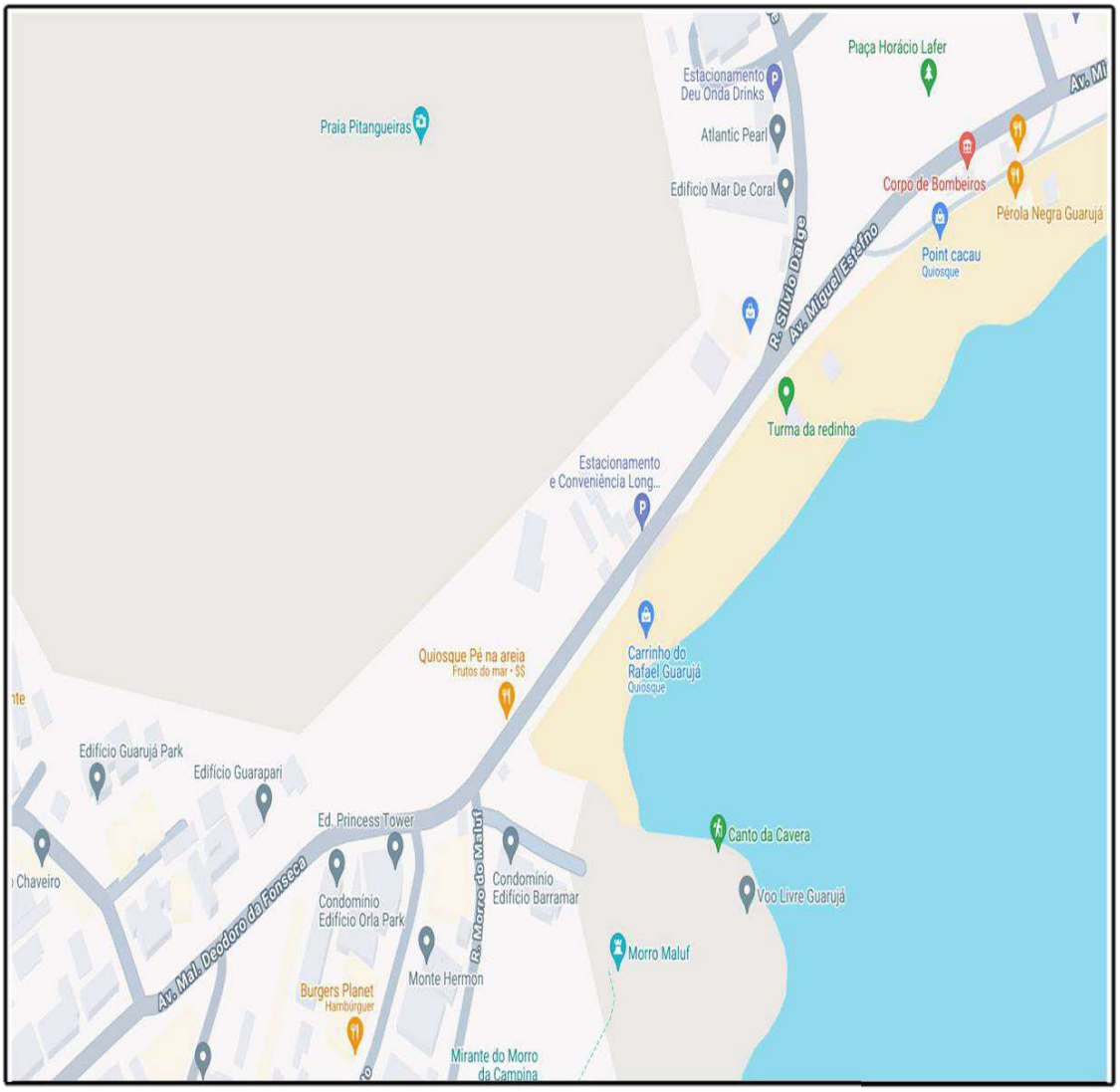
2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Av. Miguel Estefno, nº 115, Jardim Tejereba, Lote nº 2, Guarujá - SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Guarujá, retirada do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.

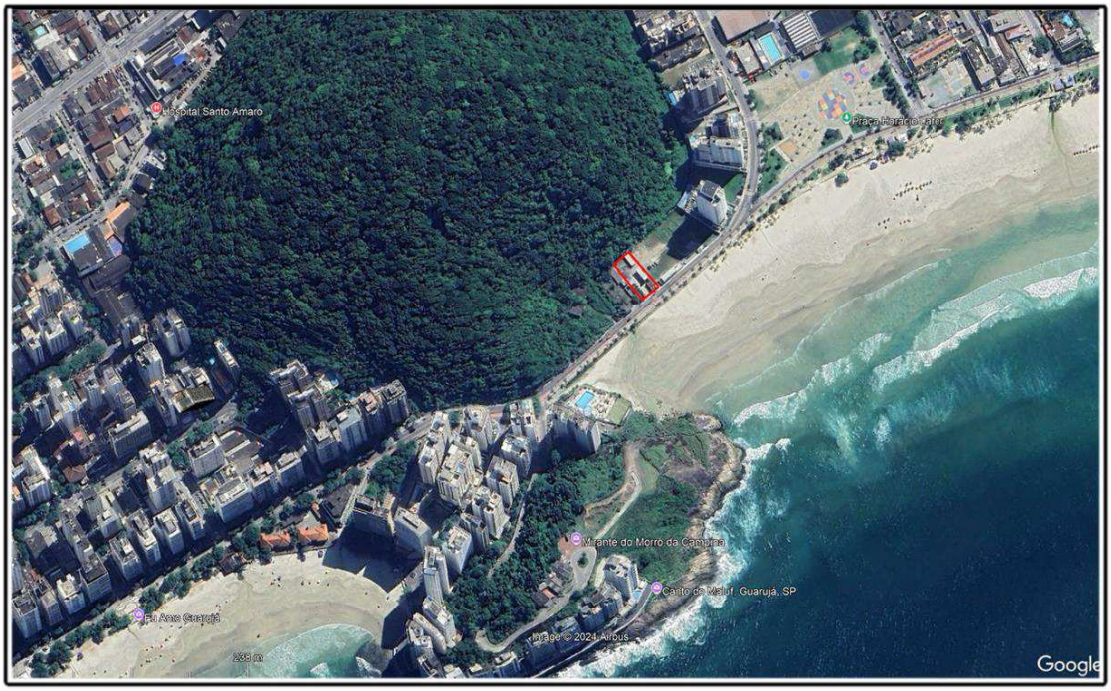


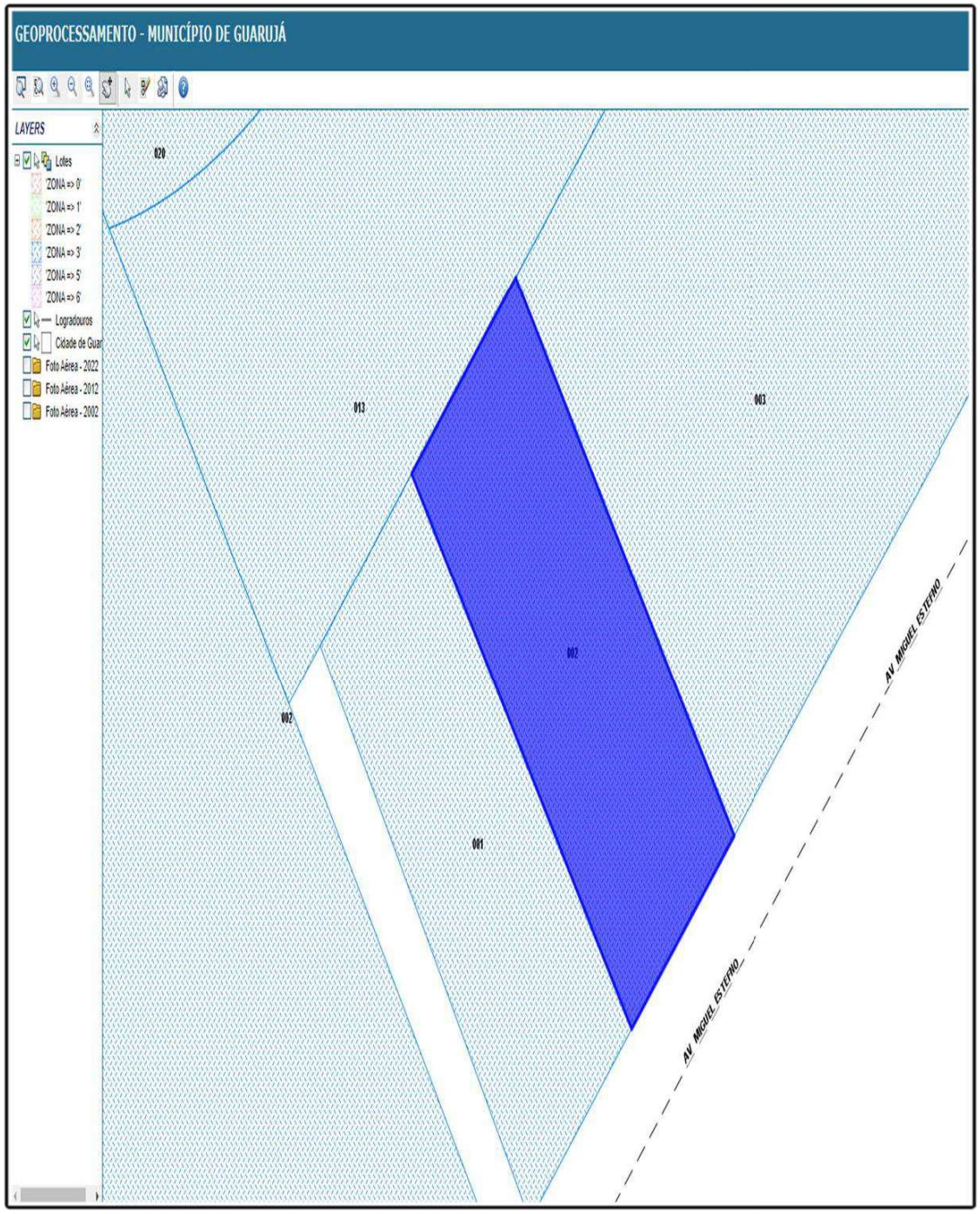
Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá, com a seguinte situação:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1256

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

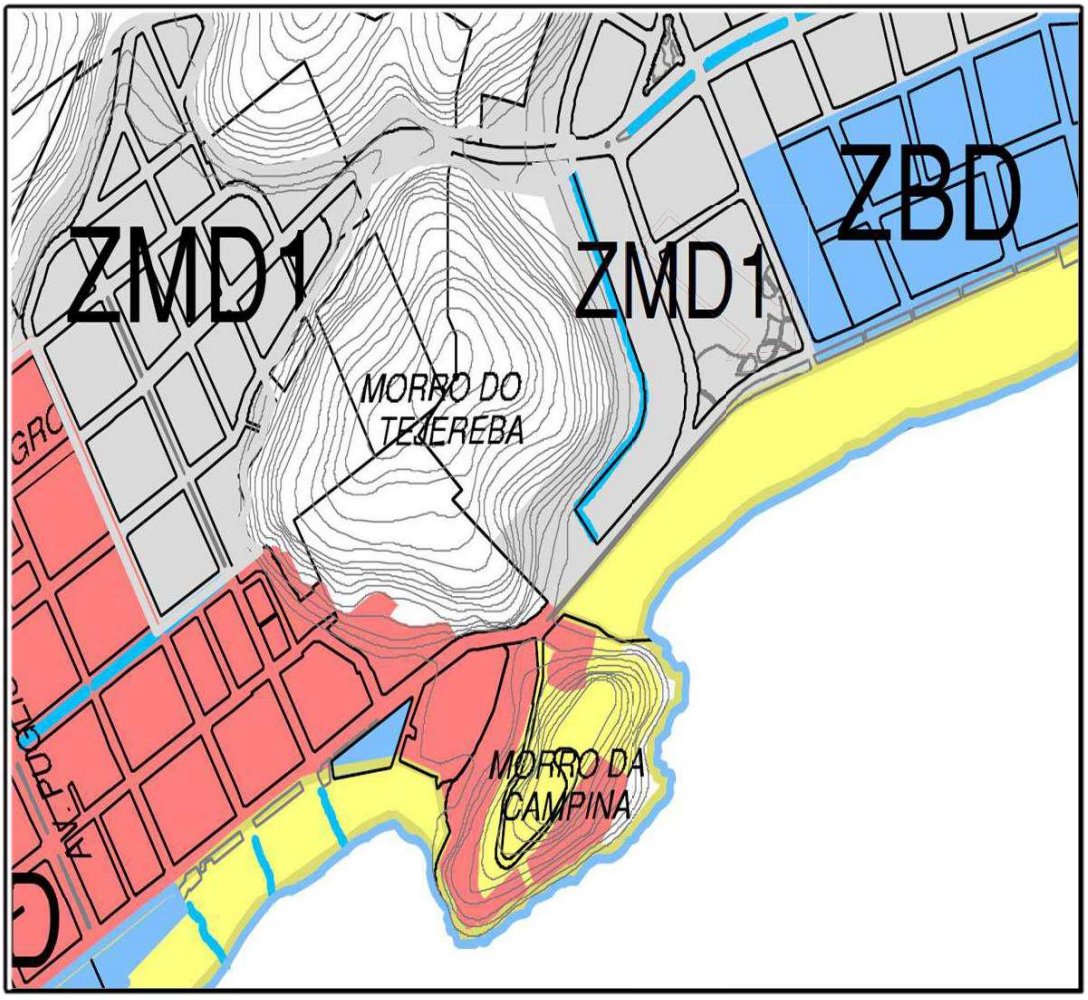
De acordo com a Lei Complementar nº 156 de 17 de dezembro de 2013, que institui o plano diretor do município de Guarujá, e a Lei nº 176 de 11 de novembro de 2014, que altera dispositivos da lei anterior, o imóvel em estudo está localizado na Macrozona Urbana, no setor de qualificação urbana, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

	Taxa de Ocupação Máxima TO (11)	Coeficiente de Aproveitamento CA (7)			Gabarito Máximo (m)	Recuos Obrigatórios Mínimos (m) (1) (4) (9) (10)		
		Mínimo	Básico	Máximo (5)		Frente (m) (3)	Lateral (2)	Fundos (m)
Alta Densidade			4	5	75	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Média Densidade 1	0,6	0,1	2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Média Densidade 2			2,5	3	30	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Baixa Densidade			1	1,2	11 (12)	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Industrial Naval e Pesqueira Zona Portuária e Industrial Zona Retroportuária e Industrial	0,6	0,1	2,5	3	30 (8)	10	3m + h/20	4
Zona Aeroportuária	0,6		1		11	10	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Esp. de Interesse Público Zona Esp. de Interesse do Patrimônio Zona Esp. de Interesse Turístico			1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Setor de Preservação Ambiental, de Proteção da Orla, de Recuperação Ambiental e Rural	0,1		0,1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Setor de Ocupação Dirigida (15)	0,3		1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Setor de Desenvolvimento Compatível (15)	0,6		2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 = 3m +h/20	4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

O local em causa integra a "Zona de Média Densidade I", que são porções do território situadas nas áreas afastadas do centro de Guarujá, das praias e dos morros, caracterizadas pelo uso urbano e infraestrutura a ser consolidada. Possuem como objetivo promover o adensamento construtivo nas áreas disponíveis; compatibilizar a capacidade do sistema viário; complementar a infraestrutura urbana; ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer; investir na qualificação do espaço urbano; valorizar e proteger o patrimônio cultural.

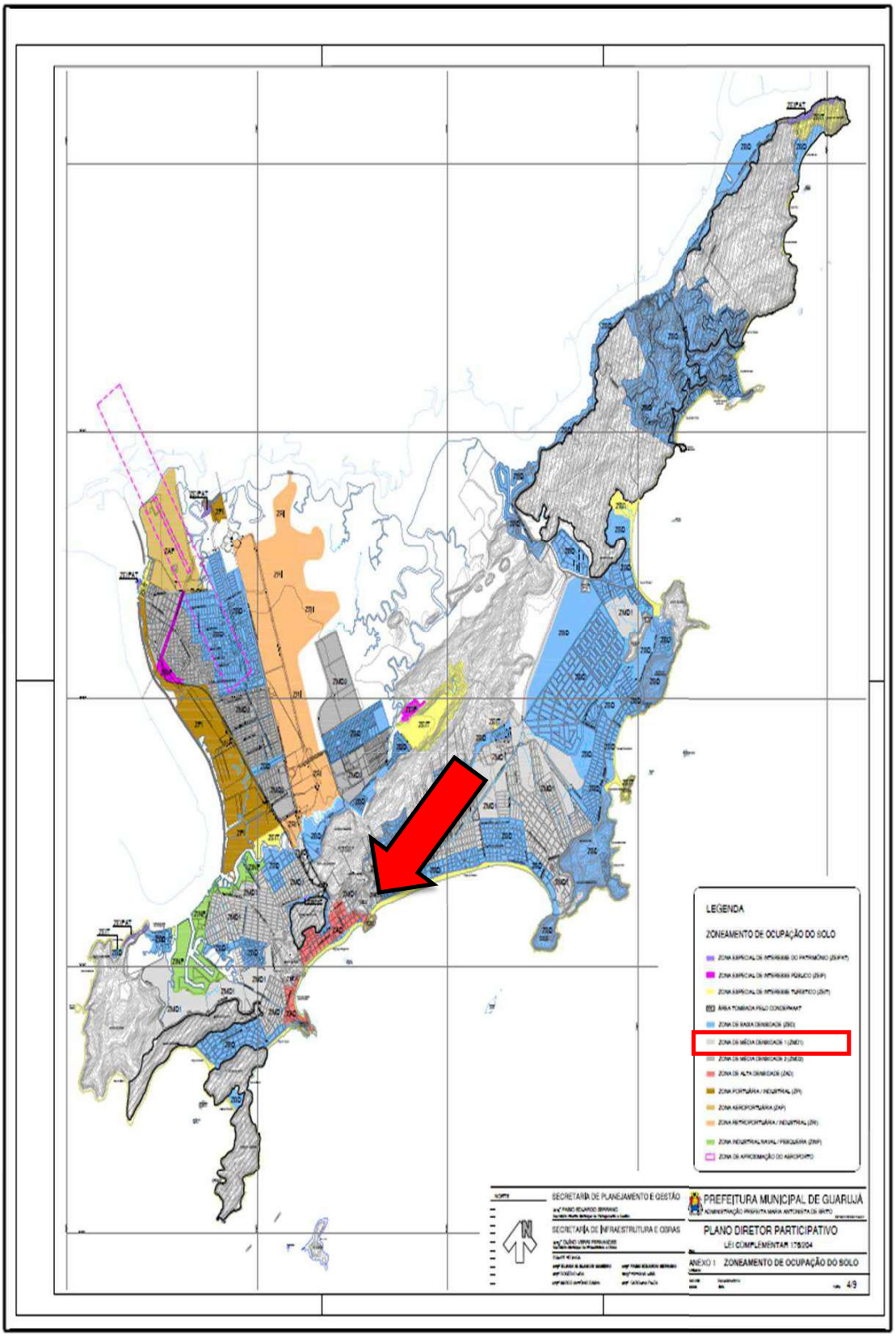
Imagem 5 – Detalhe do zoneamento do imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Imagem 6 – Mapa de zoneamento de Guarujá.



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1259

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, com predominância de imóveis do tipo residencial e comercial, ocupados por empresas de pequeno e médio porte de diversos segmentos.

No entorno da área destinada à ocupação de uso diversificado, encontra-se o Morro do Tejereba, a Praça Horácio Lafer, a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia simples, econômica e média, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – 2019".

A ocupação comercial restante é bem diversificada, sendo constituída por: bares, conveniências, restaurantes, lanchonetes, hotéis, pousadas, hospitais, escolas, e alguns outros comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Guarujá, consoante a matrícula supracitada e conforme constatado in loco, o terreno está situado na Av. Miguel Estefno, possuindo as seguintes características:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1260

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Regular;

Frente: 20,00 m;

Situação: Frente única;

Área aproximada: 1.000,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontram-se edificadas duas construções de uso predominantemente comercial, além de alojamentos do canteiro de obras do terreno ao lado, sem valor comercial, identificadas na imagem abaixo.

Imagem 7 – Vista área do terreno e das benfeitorias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1261

Com características de uso comercial, área total construída total de 150,00 m², e idade física de 20 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.3 – Casa Padrão Econômico", limite máximo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "E" – Entre Regular e necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

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

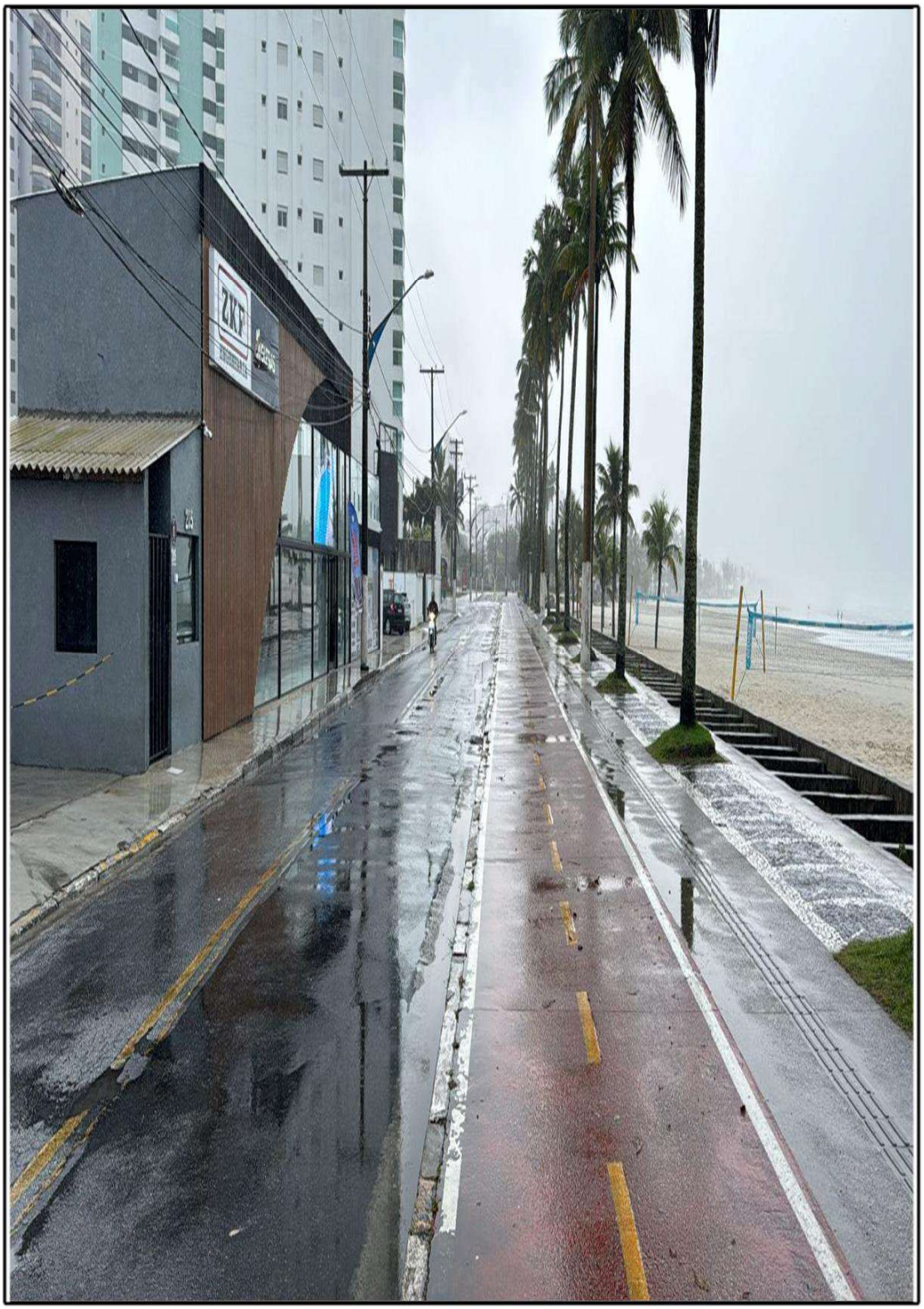
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto 2 – Vista geral da Av. Miguel Estefno, nº 115, Jardim Tejereba, Lote nº 2, Guarujá - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

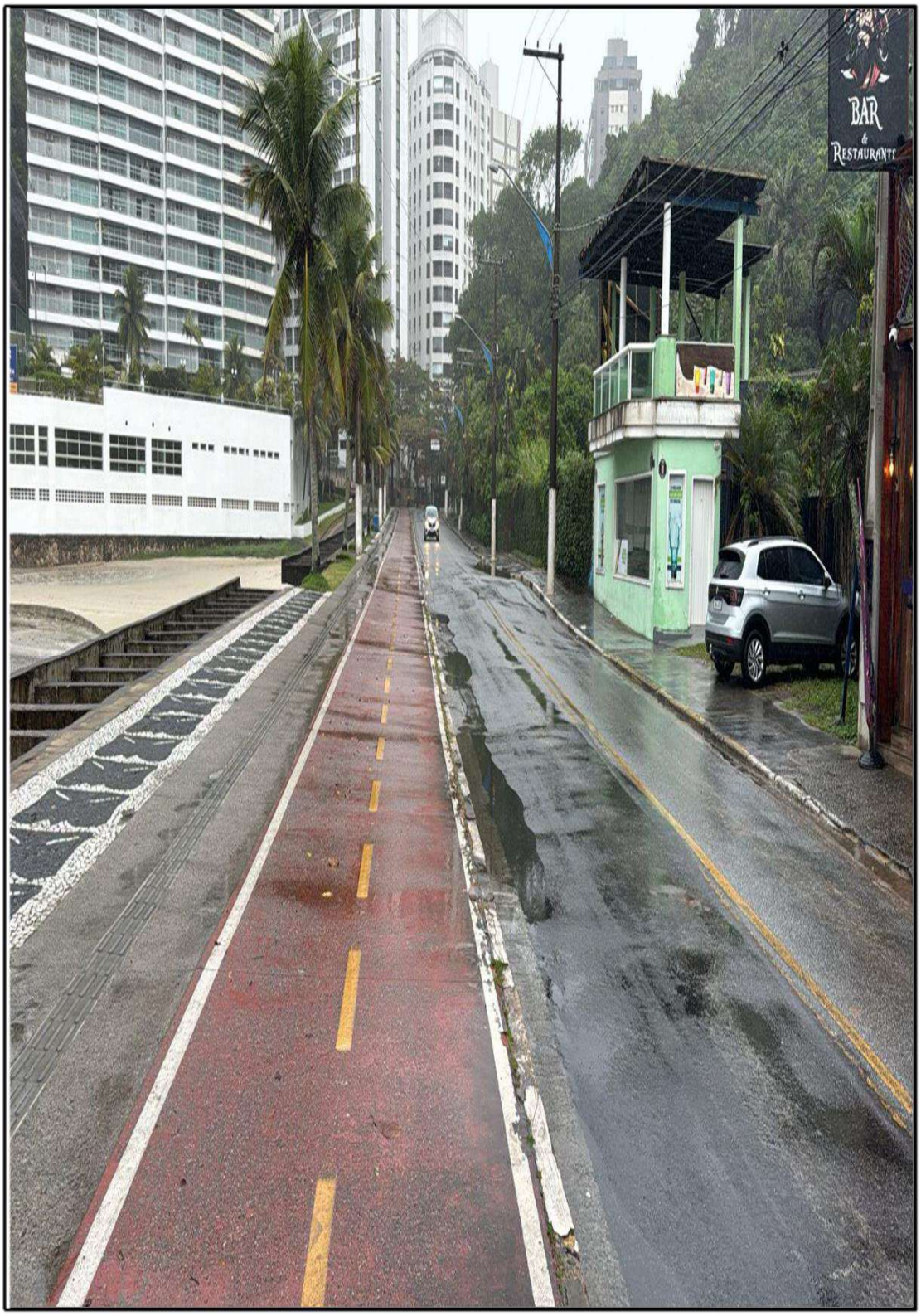
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

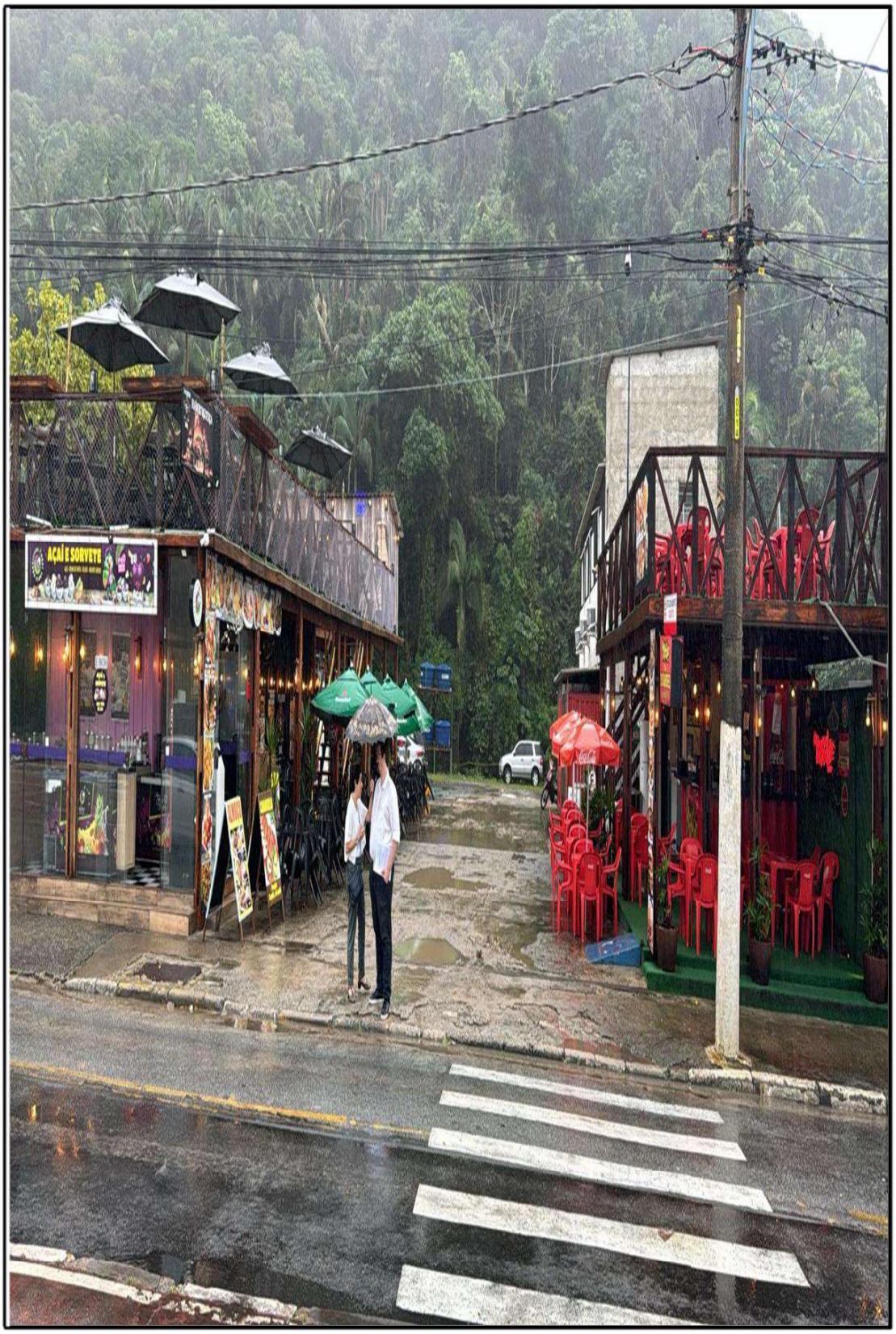
Foto 3 – Outra vista geral da Av. Miguel Estefno, nº 115, Jardim Tejereba, Lote nº 2.



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Foto 4 – Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Foto 5 – Outra vista da fachada do imóvel.

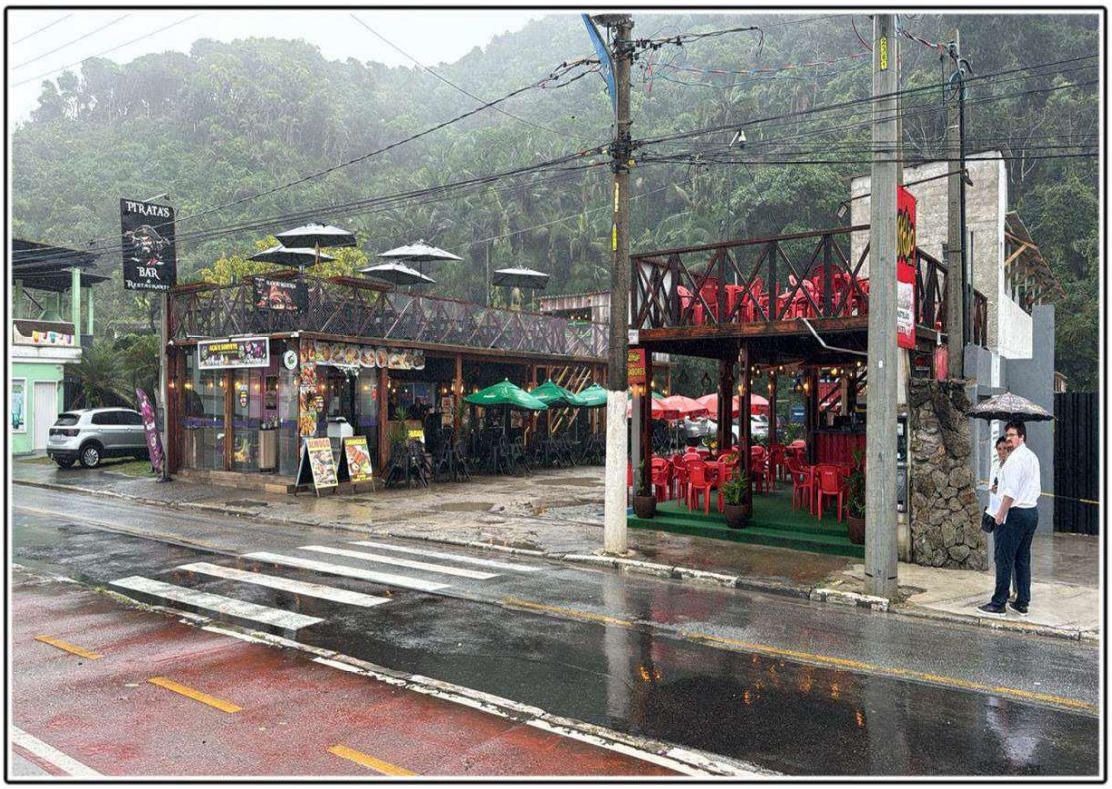


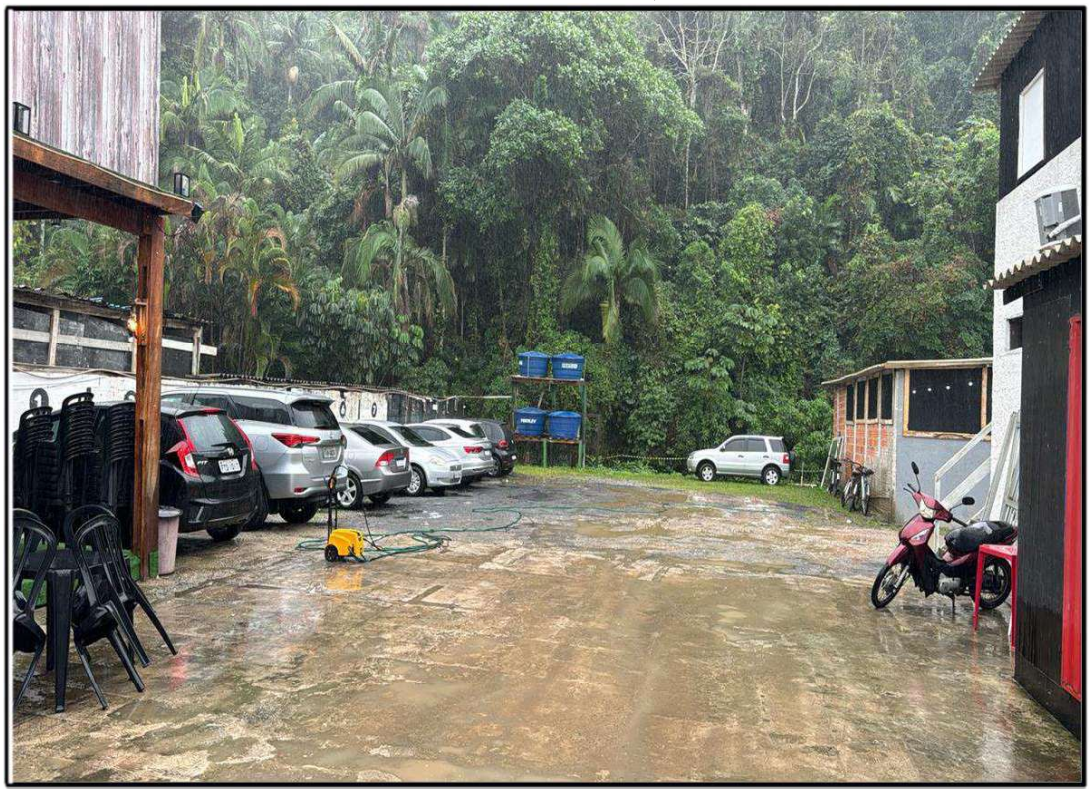
Foto 6 – Vista do comércio instalado na direita do imóvel de quem da rua observa – Pastelão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Foto 7 – Vista do comércio instalado na esquerda do imóvel de quem da rua observa – Piratas Bar e Restaurante..

Foto 8 – Vista dos fundos do terreno, com estacionamento.



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Foto 9 – Vista do canteiro de obras instalado nos fundos do terreno, sem valor comercial.

Fotos 10 – Vista do córrego nos fundos do imóvel.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Foto 11 – Outra vista do córrego.

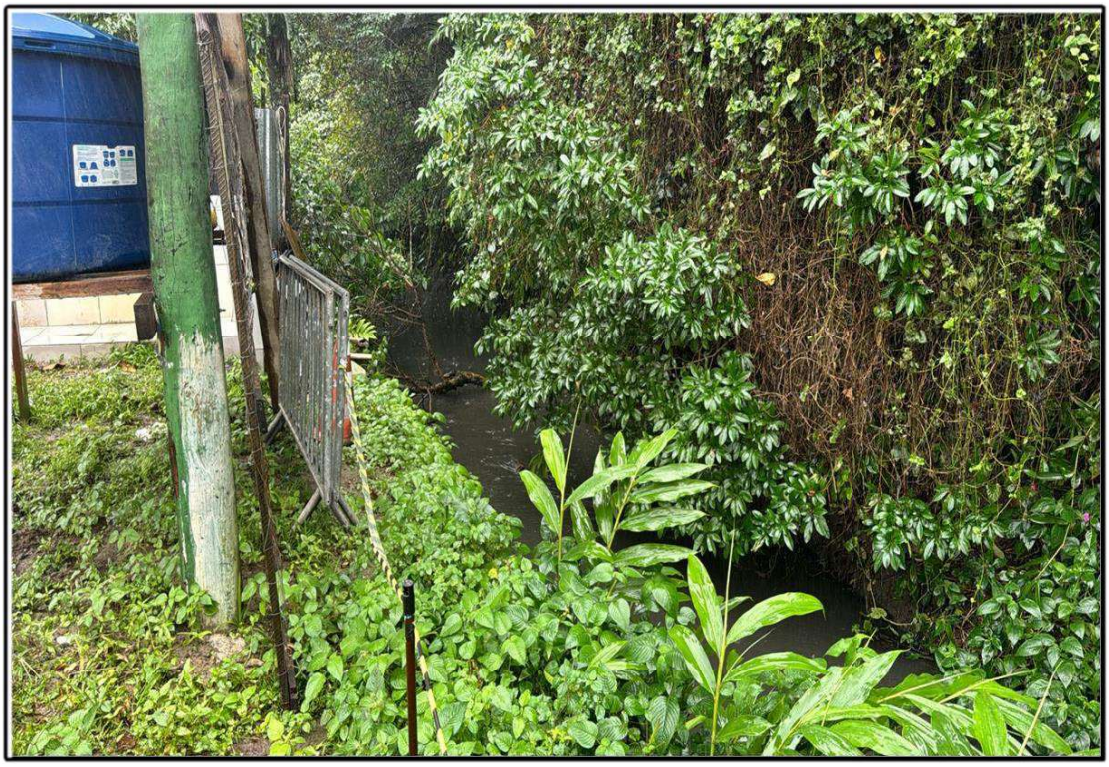


Foto 12 – Vista do imóvel tomada dos fundos para a frente.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1269

Foto 13 – Vista do outro alojamento do canteiro de obras do terreno vizinho.

Foto 14 – Vista da obra vizinha, que usa parte do terreno para canteiro de obra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – "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 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$\boxed{VI = (VT + VB) \times Fc}$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

3.1 – TERRENO

3.1.1 – MÉTODO INVOLUTIVO VERTICAL

Para a determinação do valor do terreno será utilizado o Método Involutivo Vertical, tendo em mente que não houve as mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

O Método consiste em identificar o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores (ou unidades autônomas).

Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio de hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo vertical, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

Este método está descrito na ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2, atendendo aos critérios definidos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do do IBAPE/SP e aplicado pela tabela do professor Alonso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Devem ser aferidos:

a) A relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno;

b) A porcentagem relativa do valor do terreno no VGV;

c) A velocidade de construção.

O método Involutivo Vertical compreende as etapas descritas a seguir:

Vistoria conforme preconiza a Norma.

Projeto hipotético:

Na concepção do projeto é necessária a verificação do aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, ou seja, aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Pesquisa de valores:

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Previsão de receitas:

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos na pesquisa de valores, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

Levantamento do custo de produção do projeto hipotético:

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

Previsão de despesas adicionais:

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

a) de compra do imóvel;
b) de administração do empreendimento, inclusive vigilância;
c) com impostos e taxas;
d) com publicidade;
e) com a comercialização das unidades.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Margem de lucro do incorporador:

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

Prazos:

a) o prazo para a execução do projeto hipotético deve ser compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;

b) o prazo para a venda das unidades deve ser compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

Taxas:

É recomendado pela Norma explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

3.2 – VALOR DO APARTAMENTO PARA O EMPREENDIMENTO

O cálculo do valor do apartamento, variável componente para o empreendimento hipótético do método involutivo, foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – "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 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP".

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

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

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

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

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

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

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

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

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

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do $H_8$2QN do SINDUSCON, convertidos em R_8-N, conforme a tabela a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,091	**0,136**	0,177
		1.1.2 – Simples		0,178	**0,203**	0,234
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	**0,481**	0,553
		1.2.2 - Proletário		0,624	**0,734**	0,844
		1.2.3 - Econômico		0,919	**1,070**	1,221
		1.2.4 – Simples		1,251	**1,497**	1,743
		1.2.5 – Médio		1,903	**2,154**	2,355
		1.2.6 - Superior		2,356	**2,656**	3,008
		1.2.7 – Fino		3,331	**3,865**	4,399
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.3.5 – Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.3.6 – Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5 – Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6 – Luxo		9,935	**10,376**	-
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico		0,518	**0,609**	0,700
		2.2.2 – Simples		0,982	**1,125**	1,268
		2.2.3 – Médio		1,368	**1,659**	1,871
		2.2.4 - Superior		Acima de **1,872**		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	**0,142**	0,213
		3.1.2 – Médio		0,229	**0,293**	0,357
		3.1.3 - Superior		0,333	**0,486**	0,639

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1278

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

$$\boxed{Foc = R + K \times (1 - R)}$$

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$\boxed{\text{ROSS:} \quad D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)}$$

$$\boxed{\text{HEIDECKE:} \quad D = A + (1 - C) \cdot C}$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1280

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação - Ec.

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 desagaste natural de 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, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	03325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do imóvel, 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 DE POSICIONAMENTO DE UNIDADES PADRONIZADAS: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

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

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

I) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

<u>Observação</u>: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI – VI.9 - "*Recomendações*", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m² para cada vaga.

3.2.1 – TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.

- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.

- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1286

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fator padrão construtivo e obsolescência;
- vagas de garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

3.3 - BENFEITORIAS

No que se refere ao cálculo das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

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

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

O valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela seguinte expressão:

VB = Vu x Ac x Foc Onde:

Vu = CUB/SP x Pc, que será explanado adiante;

Ac = Área construída da edificação em apreço;

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

A) Valores unitários para o índice Pc:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

O índice Pc refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do $H_8$2QN do SINDUSCON, convertidos em R_8-N, conforme tabela de coeficientes a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,091	**0,136**	0,177
		1.1.2 – Simples		0,178	**0,203**	0,234
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	**0,481**	0,553
		1.2.2 - Proletário		0,624	**0,734**	0,844
		1.2.3 - Econômico		0,919	**1,070**	1,221
		1.2.4 – Simples		1,251	**1,497**	1,743
		1.2.5 – Médio		1,903	**2,154**	2,355
		1.2.6 - Superior		2,356	**2,656**	3,008
		1.2.7 – Fino		3,331	**3,865**	4,399
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.3.5 – Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.3.6 – Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5 – Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6 – Luxo		9,935	**10,376**	-
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico		0,518	**0,609**	0,700
		2.2.2 – Simples		0,982	**1,125**	1,268
		2.2.3 – Médio		1,368	**1,659**	1,871
		2.2.4 - Superior		Acima de **1,872**		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	**0,142**	0,213
		3.1.2 – Médio		0,229	**0,293**	0,357
		3.1.3 - Superior		0,333	**0,486**	0,639

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

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

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

$$\boxed{Foc = R + K \times (1 - R)}$$

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$\boxed{\text{ROSS:} \quad D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)}$$

$$\boxed{\text{HEIDECKE:} \quad D = A + (1 - C) \cdot C}$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1292

Quadro 1 – Estado de Conservação - EC.

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 desagaste natural de 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, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1293

O Fator "K" é obtido da tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	03325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO – PESQUISA DE MERCADO

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

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

qmf = R$ 10.301,57/m²

Data Base: Agosto/2.024

(*) OBS: O valor unitário, de R$ 10.301,57/m² (dez mil, trezentos e um reais e cinquenta e sete centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis no Anexo II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MIGUEL ESTEFNO NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,820 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PRAIAS IMOB GUARUJÁ
CONTATO : TELEFONE : (13)-33984000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.519,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.619,02
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0688
VAGAS	-900,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MIGUEL ESTEFNO NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,820 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ATLÂNTICO IMÓVEIS GUARUJÁ
CONTATO : TELEFONE : (13)-33715466
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.654,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.474,05
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0688
VAGAS	-980,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MIGUEL ESTERNO NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,820 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 112,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ATLÂNTICO IMÓVEIS GUARUJÁ
CONTATO : TELEFONE : (13)-33715466
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.035,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.356,27	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.588,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0688
VAGAS	-803,57	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MIGUEL ESTEFNO NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 125,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 1.680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GUARUJÁ BEACH IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (13)-33575586
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.096,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	952,69	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.790,77
PADRÃO Fp :	-1.048,32	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8921
VAGAS	-1.209,60	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MIGUEL ESTEFNO NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : VERANO NEG IMOB
CONTATO : TELEFONE : (13)-33959770
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.863,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	934,39	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.583,48
PADRÃO Fp :	-1.028,18	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8921
VAGAS	-1.186,36	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 GUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MIGUEL ESTEFNO NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 108,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 108,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 2 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 1.480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MARIO MESTICHELLI JUNIOR
CONTATO : TELEFONE : (13)-992670610
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	971,39	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.002,50
PADRÃO Fp :	-1.068,89	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8921
VAGAS	-1.233,33	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO DAIGE NÚMERO : 35
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 94,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 2 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LAMARCA CONSULTORIA
CONTATO : TELEFONE : (13)-33512807
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.574,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.765,40	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.382,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0844
VAGAS	-957,45	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO DAIGE NÚMERO : 35
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 117,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 2 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SEGIO AUGUSTO DA ROCHA
CONTATO : TELEFONE : (13)-938038077
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.769,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,985,70	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.678,01
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0844
VAGAS	-1.076,92	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO DAIGE NÚMERO : 35
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 117,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 2 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 1.270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SEGIO AUGUSTO DA ROCHA
CONTATO : TELEFONE : (13)-938038077
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.769,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.237,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.029,61
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1290
VAGAS	-976,92	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2024
SETOR : P201 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO DAIGE NÚMERO : 35
COMP.: BAIRRO : ENSEADA CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 2 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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$) : 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SANDRO SINHORELLI
CONTATO : TELEFONE : (13)-985841777
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.821,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.728,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.867,37
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3000
VAGAS	-682,11	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AV. MIGUEL STEFNO **DATA :** 01/09/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 1 Estado de Conservação A - NOVO
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

unidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AV. MIGUEL ESTEFNO ,SN	9.000,00	9.619,02	1,0688
☒ 2	AV. MIGUEL ESTEFNO ,SN	9.800,00	10.474,05	1,0688
☒ 3	AV. MIGUEL ESTEFNO ,SN	8.035,71	8.588,41	1,0688
☒ 4	AV. MIGUEL ESTEFNO ,SN	12.096,00	10.790,77	0,8921
☒ 5	AV. MIGUEL ESTEFNO ,SN	11.863,64	10.583,48	0,8921
☒ 6	AV. MIGUEL ESTEFNO ,SN	12.333,33	11.002,50	0,8921
☒ 7	RUA SILVIO DAIGE ,35	9.574,47	10.382,43	1,0844
☒ 8	RUA SILVIO DAIGE ,35	10.769,23	11.678,01	1,0844
☒ 9	RUA SILVIO DAIGE ,35	9.769,23	11.029,61	1,1290
☒ 10	RUA SILVIO DAIGE ,35	6.821,05	8.867,37	1,3000

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

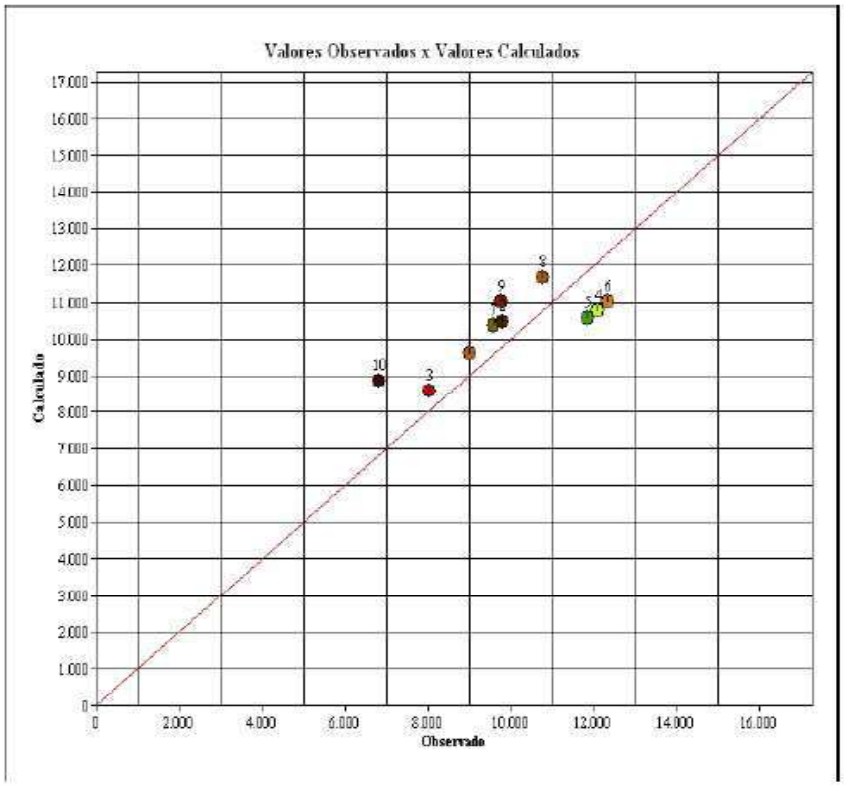
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	9.619,02
2	9.800,00	10.474,05
3	8.035,71	8.588,41
4	12.096,00	10.790,77
5	11.863,64	10.583,48
6	12.333,33	11.002,50
7	9.574,47	10.382,43
8	10.769,23	11.678,01
9	9.769,23	11.029,61
10	6.821,05	8.867,37

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AV. MIGUEL STEFNO SN ENSEADA GUARUJA - SP **Data :** 01/09/2024

Cliente : TJ

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 63,95 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.006,27
Desvio Padrão : 1.799,40
- 30% : 7.004,39
+ 30% : 13.008,15
Coeficiente de Variação : 17,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.301,57
Desvio Padrão : 984,81
- 30% : 7.211,10
+ 30% : 13.392,04
Coeficiente de Variação : 9,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 10.301,57

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 10.301,57000 **VALOR TOTAL (R$) :** 658.785,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 9.870,87
INTERVALO MÁXIMO : 10.732,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.870,87
INTERVALO MÁXIMO : 10.732,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1309

4.2 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO – CÁLCULO DO VALOR TOTAL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel a ser comercializado, pelo método comparativo direto, resulta em:

S = 63,95 m² (área útil);

QMF = R$ 10.301,57/m² (pesquisa de mercado);

Substituindo e calculando:

VI = S x qmf

VI = 63,95 m² x R$ 10.301,57/m²

VI = R$ 658.785,40

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 659.000,00

(Seiscentos e cinquenta e nove mil reais)

Válido para agosto de 2.024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

4.3 - AVALIAÇÃO DO TERRENO – APRESENTAÇÃO E RESOLUÇÃO DO MODELO – PLANILHA DE CÁLCULO DO PROFESSOR NELSON ALONSO

Conforme exposto anteriormente nesse trabalho, considerando a existência de projeto arquitetônico para o empreendimento, foram utilizados os dados do mesmo para o lançamento dos dados no modelo.

1	PLANILHA DINÂMICA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS URBANOS		
2	MÉTODO INVOLUTIVO VERTICAL - INVOLVERT - CENÁRIO PROVÁVEL		
3	DADOS FÍSICOS CADASTRAIS	ADOTADO	CÉLULA
4	Local: Av. Miguel Stefno, Enseada		
5	Área total do terreno conforme matrícula	1.000,00 m²	C6
6	Frente (m)	20,00	
7	Profundidade (m)		
8	Área do terreno destinada ao empreendimento	1.000,00 m²	C7
9	Setor		
10	Quadra		
11	Índice fiscal	R$ 3.000,00	
12	DADOS REGIONAIS		
13	Subprefeitura; Zoneamento	ZMD1	C8
14	Coeficiente de aproveitamento básico	2,50	C9 e H51
15	Coeficiente de aproveitamento máximo	3,00	C10
16	Taxa de ocupação máxima permitida p/ Res (ou n/Res)	0,60	C11
17	Área construída total computável permitida	3.000,00 m²	C12
18	Área de ocupação máxima permitida	600,00 m²	C13
19	Taxa de permeabilidade mínima	15,00%	
20	Área de terreno - área permeável	850,00 m²	C14
21	Distrito/Bairro	Enseada	
22	Fator Planejamento Urbano (fp; Res)	1	F51
23	Fator Interesse Social (fs; uso habitacional)	1,0	E51

24	PROJETO HIPOTÉTICO		
25	Área privativa adotada de cada unidade autônoma	63,95 m²	
26	Número de unidades por pavimento	2	C18
27	Área destinada à circulação vertical por pavimento (elevadores, halls, escadas)	40,00 m²	C29
28	Área adotada no pavimento tipo conforme estudo	167,89 m²	C15
29	Número de blocos	1	C16
30	Número de pavimentos (térreo + superiores)	19	C17
31	Número total de unidades conforme estudo de viabilidade	36	C19
32	Área construída computável adotada das unidades	3.022,11 m²	C20
33	Área construída não computável (térreo, barrilete, casa de máquinas, caixa d'água, portaria)	299,89 m²	C21
34	Áreas externas destinadas a estacionamentos e jardins	832,11 m²	C22
35	Coeficiente de aproveitamento adotado (< ou = ao máximo permitido)	3,0221	C23
36	Taxa de ocupação adotada (< ou = à máxima)	0,17	C24
37	Número de vagas por unidade	1	C25
38	Área adotada para cada vaga	10,00 m²	C26
39	Área total das garagens nos subsolos	360,00 m²	C27
40	Número de subsolos (< área do terreno - impermebilização)	0,42	
41	Número de subsolos considerado	0	C28
42	Área privativa média por unidade (exclusive as vagas)	63,95 m²	C30
43	Área construída por unidade (exclusive as vagas)	72,28 m²	C31
44	Área total construída adotada (computável + não computável)	3.682,00 m²	C32
45	Área construída total por unidade (inclusive as vagas)	102,28 m²	C33
46	Relação área privativa / área construída (dentro do intervalo)	62,52%	C34
47	Área construída adicional	522,11 m²	
48	Valor da outorga onerosa	R$ 626.526,32	D55?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

49	**DADOS MERCADOLÓGICOS**		
50	Peso do custo de construção das garagens (vagas demarcadas nos subsolos)	1,00	C37
51	Peso do preço de venda das vagas	0,50	C38
52	Vantagem da coisa feita	1,30	C39
53	Valor de mercado da unidade (Fonte: Pesquisa)	R$ 658.758,29	C40
54	Valor unitário da unidade (R$/área privativa)	R$ 10.301,57/m²	C41
55	Valor unitário da unidade (R$/área construída)	R$ 6.440,87/m²	C42
56	Custo unitário básico (PINI - Prédio com elevador simples (R8-N) - São Paulo Julho/2024)	R$ 2.010,79/m²	C43
57	Desconto médio nos custos por economia de escala	15,00%	C44
58	Custo unitário básico (PINI - Prédio com elevador simples - R$/m² - São Paulo Julho/2024 c/ desconto	R$ 1.709,17/m²	C45
59	Variação anual de custo de edificações (conforme PINI; % a.a.)	6,45%	C46
60	Variação mensal de custo de edificações (conforme PINI;% a.m.)	0,00522	C47
61	Número de meses para atualização (data do estudo = Agosto 2024)	3	C48
62	Itens extras (projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimento de terra, paisagismo)	15%	C49
63	Duração da fase de projetos e aprovação (np; meses)	6	C50
64	Duração da fase de registro imobiliário (nri; meses)	3	C51
65	Duração das fases de projetos, aprovação e registro imobiliário (np+ri; meses)	12	C52
66	Duração da fase de construção (nc; meses)	24	C53
67	Duração do empreendomento (ne; meses)	36	C54
68	Velocidade de venda conforme SECOVI (média do ano 2023)	8,50%	C103
69	Meses necessários à venda na velocidade de mercado	11,76	
70	Duração da fase de vendas admitida (nv; meses)	24	
71	CUB R8N - São Paulo - Julho/2024	2.010,79	
72	Variação anual CUB	2,39%	
73	Variação mensal CUB	1,0020	
74	Nº de meses para extrapolação	3	
75	R8N extrapolado	2.022,83	C111

76	**DADOS ECONÔMICOS**		
77	Taxa de juros adotada (ij; % a.a.) SELIC	10,50%	C56
78	Correção monetária IPC FIPE; Agosto 2024 (c; % a.a.) (últimos 12 meses)	3,17%	C57
79	Taxa de rendimento soma algébrica (r, % a.m.; decimal)	1,10%	C58
80	Taxa de vacância considerada (Tv)	13,32%	C66
81	Taxa mínima de atratividade (L)	12,50%	C75
82	Despesas de comercialização e publicidade	6,00%	C80
83	Despesas legais, impostos e eventuais	8,00%	C81
84	Despesas indiretas	4,00%	C82
85	Imprevistos e eventuais	4,00%	C89
86	Remuneração da construtora	11,00%	C90
87	Gerenciamento da obra	3,00%	C91
88	**RESULTADOS**		
89	VALOR DO m² MÉDIO DO TERRENO; Agosto 2024	**R$ 4.350,51/m²**	
90	MESES NECESSÁRIOS À VENDA NA VELOCIDADE DE MERCADO (meses)	12	
91	VELOCIDADE DE VENDAS ADMITIDA (Vv < que a de mercado)	3,61%	
92	VALOR FINAL DE CADA UNIDADE (com vantagem da coisa feita)	R$ 856.385,78	
93	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (VT + OUTORGA / Nº UNIDADES)	R$ 138.250,95	
94	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 718.134,83	
95	VALOR UNITÁRIO FINAL DA CONSTRUÇÃO	R$ 7.021,42	
96	VALOR DA CONSTRUÇÃO EXPRESSO EM R8 N	3,471	
97	IBAPE/SP - VALORES DE EDIFICAÇÕES URBANAS - 2019 - APARTAMENTO Padrão Médio - Intervalo de valor médio	5,075	
98	RELAÇÃO ENTRE LUCRO LE e VT (Admitida > 50%)	52,66%	
99	VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO (Admitida < 500,00m²/mês/Bloco)	153,42	
100	RELAÇÃO ENTRE VALOR TERRENO E VALOR TOTAL VENDAS VGV EMPREEND (15% a 25%)	22,25%	

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

1	***INVOLVERT (ARQ INVOLVERT / PLANILHA DINÂMICA / nv = nc)***	
2	***RESOLUÇÃO DO MODELO N.A./M.V. - CENÁRIO PROVÁVEL***	
3	***TERRENO NA VILA TEJEREBA - GUARUJÁ - SP***	
4		
ITEM	**DISCRIMINAÇÃO**	**VALORES**
6	ÁREA TOTAL DO TERRENO CONFORME MATRÍCULA	1.000,00 m²
7	ÁREA DO TERRENO DESTINADA AO EMPREENDIMENTO	1.000,00 m²
8	ZONEAMENTO	ZMD1
9	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	2,5
10	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO P/ Res	3,0
11	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA P/ Res	60,00%
12	ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA TOTAL PERMITIDA; COMPUTÁVEL	3.000,00 m²
13	ÁREA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA NO TERRENO	600,00 m²
14	ÁREA DO TERRENO - 15% DE IMPERMEABILIZAÇÃO	850,00 m²
15	ÁREA ADOTADA NO PAVIMENTO TIPO CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE	167,89 m²
16	NÚMERO DE BLOCOS (Torres de Apartamentos)	1
17	NÚMERO DE PAVIMENTOS (Térreo + Superiores; Apartamentos)	19
18	NÚMERO DE UNIDADES POR PAVIMENTO (Apartamentos)	2
19	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES (Apartamentos)	36
20	ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADOTADA DAS UNIDADES CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE	3.022,11 m²
21	ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL (Térreo, Barrilete, Casa de Máquinas, Caixa d'água, Portaria)	299,89 m²
22	ÁREAS EXTERNAS (Estacionamento, Jardins)	832,11 m²
23	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO (< ou = que o máximo permitido)	3,022
24	TAXA DE OCUPAÇÃO ADOTADA (< ou = à máxima permitida)	16,79%
25	NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	1
26	ÁREA ADOTADA PARA CADA VAGA	10,00 m²
27	ÁREA TOTAL DAS GARAGENS NOS SUBSOLOS (< área terreno - 15% impermeabilização; Ver C14)	360,00 m²
28	NÚMERO DE SUBSOLOS	0
29	ÁREA DESTINADA À CIRCULAÇÃO VERTICAL POR PAVIMENTO (Elevadores, Halls e Escadas)	40,00 m²
30	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA POR UNIDADE (Exclusive as vagas)	63,95 m²
31	ÁREA CONSTRUÍDA POR UNIDADE (Exclusive as vagas)	72,28 m²
32	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ADOTADA (Computável + Não computável)	3.682,00 m²
33	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL POR UNIDADE (Inclusive as vagas)	102,28 m²
34	RELAÇÃO ÁREA PRIVATIVA/ÁREA CONSTRUÍDA (Inclusive vagas)	62,52%
35	PESO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO DAS GARAGENS (Vagas demarcadas nos subsolos)	1,00
36	PESO DO PREÇO DE VENDA DAS VAGAS	0,50
37	VANTAGEM DA COISA FEITA	1,30
38	VALOR DE MERCADO DA UNIDADE (Fonte: PESQUISA; Preço médio total LANÇAMENTO 1º semestre ano 2011; Apartamento 2 dormitórios)	R$ 658.758,29
39	VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE TIPO (R$/área privativa)	R$ 10.301,57/m²
40	VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE TIPO (R$/área construída)	R$ 6.440,87/m²
41	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (PINI - Prédio com elevador - Fino - R$/m²/Julho 2011)	R$ 2.010,79
42	DESCONTO MÉDIO NOS CUSTOS POR ECONOMIA DE ESCALA	0,85
43	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (PINI - Prédio com elevador - Fino - R$/m²/Julho 2011 c/desconto)	R$ 1.709,17/m²

44	VARIAÇÃO ANUAL DE CUSTO DE EDIFICAÇÕES (CFE. PINI São Paulo; % a. a.; decimal)	0,0645
45	VARIAÇÃO MENSAL CFE. ÍNDICE PINI São Paulo (% a.m.)	0,00522
46	NÚMERO DE MESES PARA ATUALIZAÇÃO (Data do estudo pré plano; projeto hipotético = Setembro 2011)	3
47	ITENS EXTRAS (Projetos, Cópias, Orçamentos, Emolumentos, Movimento de terra, Paisagismo)	15,00%
48	DURAÇÃO DA FASE DE PROJETOS E APROVAÇÃO (np; meses)	6
49	DURAÇÃO DA FASE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO (nri; meses)	3
50	DURAÇÃO DAS FASES DE PROJETOS, APROVAÇÃO E REGISTRO IMOBILIÁRIO (np + ri; meses)	12
51	DURAÇÃO DA FASE DE CONSTRUÇÃO (nc ; meses)	24
52	DURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (ne; meses)	36
53	DURAÇÃO DA FASE DE VENDAS (nv; meses)	24
54	VALOR DA OUTORGA ONEROSA	R$ 626.526,32
55	TAXA DE JUROS (ij, % a .a .)	10,50%
56	CORREÇÃO MONETARIA IPC-FIPE São Paulo / Julho 2011 (c; % a.a.; decimal)	3,17%
57	TAXA DE RENDIMENTO (r, % a.m.)	0,0110
58	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA,r, np + ri)	11,1856
59	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA, r, nc)	20,9973
60	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA, r, ne)	29,6039
61	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UINIFORME Dado R achar P (FVA,r, nri)	2,9353
62	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UINIFORME Dado R achar P (FVA,r, nv)	20,9973
63	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES Dado S achar P (FVA', r, np +ri)	0,8772
64	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SINPLES Dado S achar P (FVA',r, np)	0,9366
65	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES Dado S achar P (FVA', r, ne)	0,6749
66	FATOR ACUMULAÇAO DE CAPITAL SÉRIE SIMPLES Dado P achar S (FAC', r, nc - nv)	1,0000
67	TAXA DE VACANCIA CONSIDERADA (Tv)	13,32%
68	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DO TERRENO (Gt)	0,0414%
69	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DA OUTORGA ONEROSA (Go)	0,0414%
70	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DA CONSTRUÇÃO (Gc)	0,0314%
71	GRADIENTE DE GANHOS FINANCEIROS DO EMPREENDIMENTO (Ge)	0,0477%
72	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS TERRENO (FVPCFT)	23,34%
73	FATOR VALOR ATUAL GRADIENETE CUSTOS FINANCEIROS DA OUTORGA ONEROSA (FVPCFO)	14,08%
74	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS CONSTRUÇÃO (FVPCFC)	15,16%
75	FATOR VALOR ATUAL GANHOS FINANCEIROS EMPREENDIMENTO (FGPGFE); Gradiente + FAC células C70 e C69	9,65%
76	TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE (L)	12,50%

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

77	AREA TOTAL VENDAVEL DO EMPREENDIMENTO (Excluidas vagas)	3.322,00 m²
78	ÁREA PONDERADA DAS GARAGENS (Vagas demarcadas no subsolo)	180,00 m²
79	ÁREA CONSTRUÍDA PONDERADA TOTAL VENDÁVEL	3.502,00 m²
80	VALOR TOTAL DAS VENDAS DO EMPREENDIMENTO	R$19.551.489,81
81	DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO E PUBLICIDADE	R$ 1.173.089,39
82	DESPESAS LEGAIS, IMPOSTOS E EVENTUAIS	R$ 1.564.119,18
83	DESPESAS INDIRETAS	R$ 782.059,59
84	DESPESAS TOTAIS	R$ 3.519.268,17
85	RECEITA LÍQUIDA DO EMPREENDIMENTO	R$ 16.032.221,64
86	VALOR PRESENTE DAS UNIDADES VACANTES	R$ 2.771.590,39
87	RECEITA LÍQUIDA FINAL DO EMPREENDIMENTO (Rle)	R$ 18.803.812,04
88	CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO (R$/m²)	R$ 1.996,50/m²
89	CUSTO DIRETO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO (CDC)	R$ 9.012.423,29
90	IMPREVISTOS E EVENTUAIS	R$ 360.496,93
91	REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA	R$ 991.366,56
92	GERENCIAMENTO DA OBRA	R$ 270.372,70
93	CUSTO DO EMPREENDIMENTO (CE)	R$ 10.634.659,48
94	CUSTO UNITÁRIO MÉDIO FINAL DE REPRODUÇÃO (R$/m²)	R$ 3.144,39/m²
95	FATOR FINANCEIRO (Denominador da formula11)	1,3876
96	VALOR DE MERCADO DO TERRENO DESTINADO AO EMPREENDIMENTO (VT) (Resolucao da formula 11)	R$ 4.350.507,71
97	**VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (vu)**	**R$ 4.350,51/m²**
98	**VALIDAÇÃO DO MODELO**	
99	SOMA DAS RECEITAS (Rle + Ganhos Financeiros)	R$20.618.919,40
100	SOMA DAS DESPESAS (VT + VO + CE + PCFT + PCFO + PCFC)	R$18.327.928,36
101	LUCRO DO EMPREENDIMENTO (LE = Receitas - Despesas)	R$2.290.991,04
102	LUCRO DO EMPREENDIMENTO CALCULADO FORMALMENTE	R$2.290.991,04
103	**AFERIÇÃO DE RESULTADOS**	
104	VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA DE MERCADO (SECOVI; média anual)	8,50%
105	MESES NECESSÁRIOS À VENDA NA VELOCIDADE DE MERCADO (meses; comparar com a fase da construção e vendas; C53)	11,76
106	VELOCIDADE DE VENDAS ADMITIDA (Vv < que a de mercado)	3,61%
107		
108	VALOR FINAL DE CADA UNIDADE (com vantagem da coisa feita)	R$856.385,78
109	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (VT + Outorga / Nº Unidades)	R$ 138.250,95
110	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$718.134,83
111	VALOR UNITÁRIO FINAL DA CONSTRUÇÃO	R$7.021,42
112	VALOR DA CONSTRUÇÃO EXPRESSO EM R8 N	3,471
113	IBAPE/SP - VALORES DE EDIFICAÇÕES URBANAS - APARTAMENTO PADRÃO FINO - COEFICIENTE MÉDIO (Min 2,652; Max 3,480)	3,066
114		
115	RELAÇÃO ENTRE LUCRO LE e VT (Admitida > 50%)	0,53
116		
117	VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO (Admitida < 500,00m²/mês/Torre)	153,42
118		
119	RELAÇÃO ENTRE VALOR DO TERRENO E VALOR TOTAL VENDAS DO EMPREENDIMENTO (Variação admitida: 15% a 25%)	22,25%

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

fls. 1314

4.4 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$\boxed{VT = S \times Vu}$$

Onde:

VT = Valor total do terreno procurado

S = Área do terreno = 1.000,00 m²

Vu = Valor unitário obtido no cálculo do método involutivo =R$4.350,51/m²

Substituindo e calculando:

$$\boxed{VT = 1.000{,}00\ m^2 \times R\$\ 4.350{,}51/m^2}$$

VT = R$ 4.350.507,71

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = R\$\ 4.350.000{,}00}$$

(Quatro milhões, trezentos e cinquenta mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

4.5 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.5.1 – CASA PADRÃO ECONÔMICO

Conforme a tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON, divulgada na revista "Construção Mercado", para julho/2024, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP

2023 **Ano: 2024**

Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total	
Mês	**Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total**
JAN	1.957,89
FEV	1.959,87
MAR	1.961,78
ABR	1.962,69
MAI	1.986,73
JUN	2.002,49
JUL	2.010,79

1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	**0,481**	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	**0,734**	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	**1,070**	1,221
	1.2.4 – Simples	1,251	**1,497**	1,743
	1.2.5 – Médio	1,903	**2,154**	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	**2,656**	3,008
	1.2.7 – Fino	3,331	**3,865**	4,399
	1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.3 – Casa padrão econômico", limite máximo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Pc = 1,221

Vu = CUB/SP (R_8N/Sinduscon) **x Pc**,

Vu = 1,221 x R$ 2.010,79/m²

Vu = R$ 2.455,17/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda – 2019, temos:

VB = Vu x Ac x Foc

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R$ 2.455,17/m²;

Ac = área construída = 150,00 m²;

Foc = R + K x (1 – R)

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 20 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 28,57%;

Ec = Estado de conservação = (D) – Entre Regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,7544.

Substituindo e calculando:

VB = R$ 2.455,17/m² x 150,00 m² x (0,20 + 0,7544 x (1 - 0,20))

VB = R$ 295.917,28

Ou, em números redondos:

VB1 = R$ 296.000,00

(duzentos e noventa e seis mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

4.6 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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

VI = R$ 4.350.000,00 + R$ 296.000,00 (VB 1) = R$ 4.646.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 4.646.000,00

(Quatro milhões, seiscentos e quarenta e seis mil reais)

Válido para agosto de 2.024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A,** em face de **FIRST BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, corresponde a:

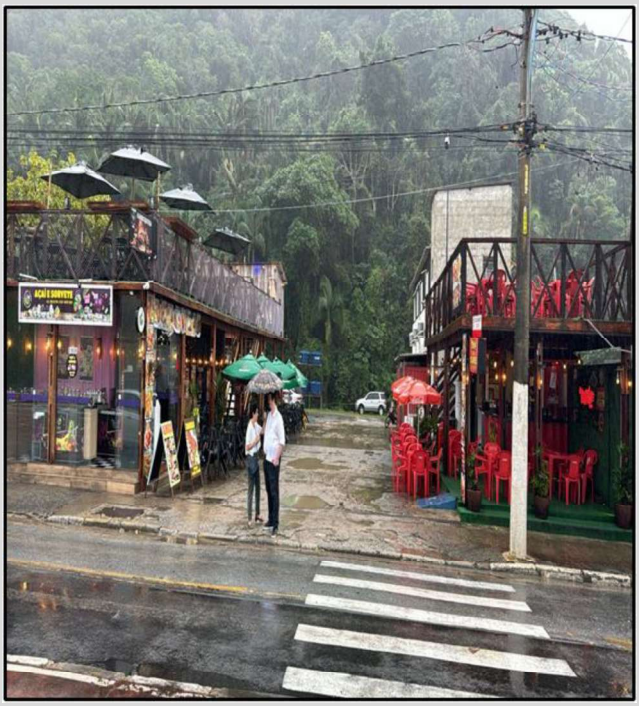
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 02.661, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá.

Av. Miguel Estefno, nº 115, Jardim Tejereba, Lote nº 2, Guarujá - SP.

R$ 4.646.000,00

(Quatro milhões, seiscentos e quarenta e seis mil reais)



Válido para agosto de 2.024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **70 (setenta)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

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/auxiliaresdajustiça (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, 30 de agosto de 2.024.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/09/2024 às 14:36 , sob o número WJMJ24420076682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081027-52.2018.8.26.0100 e código wL6spEzM.