Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia
Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA CAPITAL - SP

AUTOS Nº 1009147-20.2020.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerido por **JOSÉ ESTEVÃO LUCIANO**, em face de **HILDA CIRIACA DE ARAUJO LUCIANO E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor total expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Douro Litoral, nº 56, Jardim Ipanema, São Paulo - SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 23 de dezembro de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

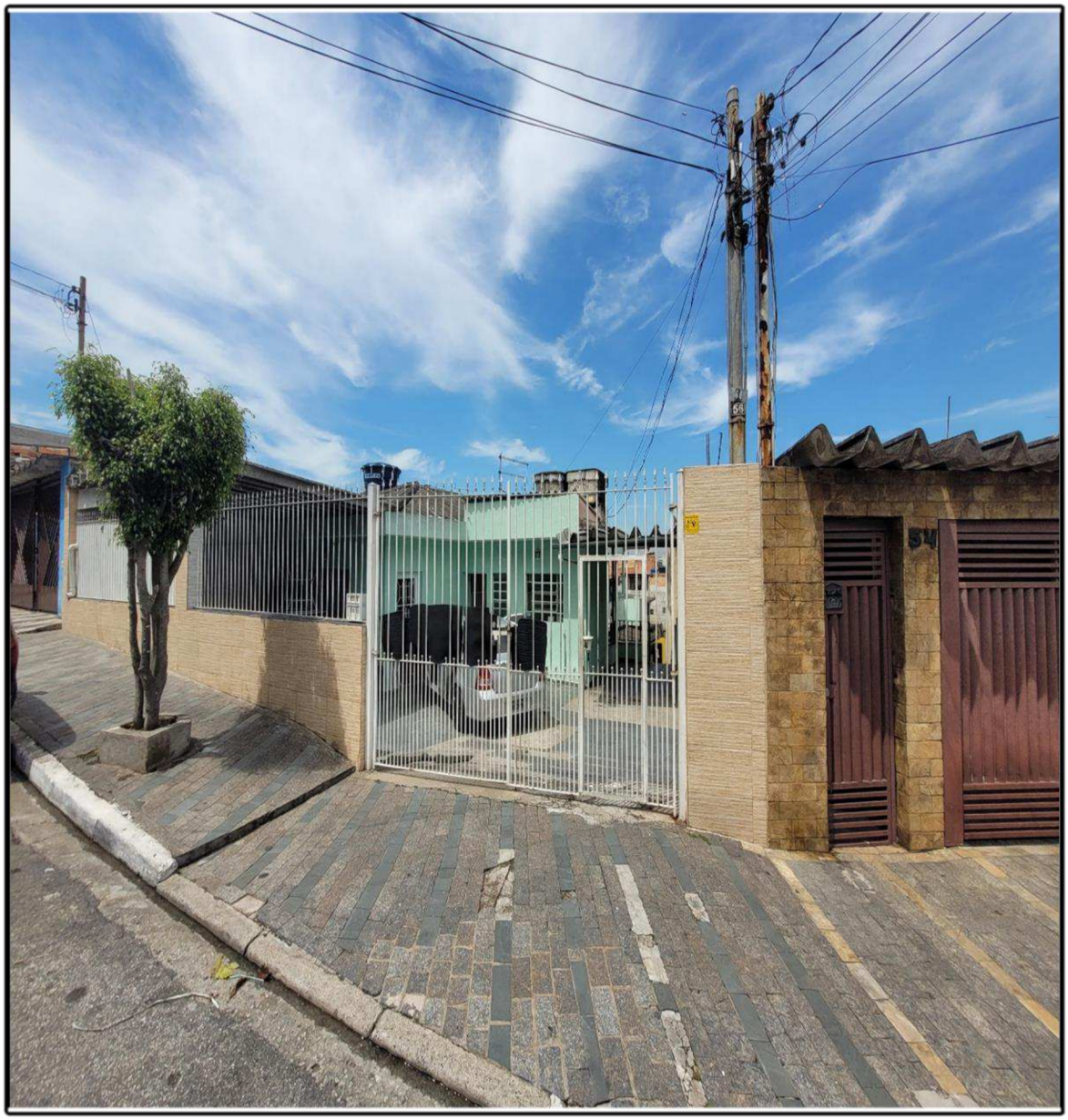
Transcrição Nº 112.088, do 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Douro Litoral, nº 56, Jardim Ipanema, São Paulo - SP R$ 1.075.000,00

(Hum milhão e setenta e cinco mil reais)

Válido para dezembro de 2022.

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerido por **JOSÉ ESTEVÃO LUCIANO**, em face de **HILDA CIRIACA DE ARAUJO LUCIANO E OUTROS:**

Imagem 1: Descrição da área do imóvel na transcrição.

AVERBAÇÃO(ÕES): além de outras,

Número 1.488 – Feita em 07 de março de 1977 – O compromisso de venda e compra, no qual figuram como compromissários compradores NILSON LUCIANO, RG. nº 5.152.887-SP, CPF. nº 682.863.768, pedreiro, casado no regime da comunhão de bens com HILDA CIRIACA DE ARAUJO LUCIANO; e JOSÉ ESTEVÃO LUCIANO, RG. nº 9.377.314-SP, CPF. nº 448.556.138, industriário, casado no regime da comunhão de bens com IRIA DE SOUZA LUCIANO, brasileiros, domiciliados nesta Capital, e como compromitentes vendedores ERNESTO HELMUTH SIMON que também assina ERNEST HELMUTH SIMON e outros. Imóvel: **Lote 40** da **Quadra 25**, com a área de 323,50m². Um terreno medindo 13,00m de frente em dois segmentos, sendo um reto de 2,08m e outro em linha curva de 10,92m; 36,13m do lado direito de quem da frente olha o terreno, 39,10m do lado esquerdo e 5,00m nos fundos, confrontando pela frente com a Rua 4, lado direito com o lote 41, lado esquerdo com o lote 39 e fundos com a Viela 4, no Jardim Ipanema, Vila Matilde. Valor: Cr$390.000,00, pagáveis na forma constante do titulo, nos termos do contrato datado de 31 de janeiro de 1977.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da Ação corrente, o signatário foi recebido e acompanhado pela parte Ré, sendo possível a inspeção dos ambientes da casa 1, 3 e 4. Não foi possível entrar na casa 2. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

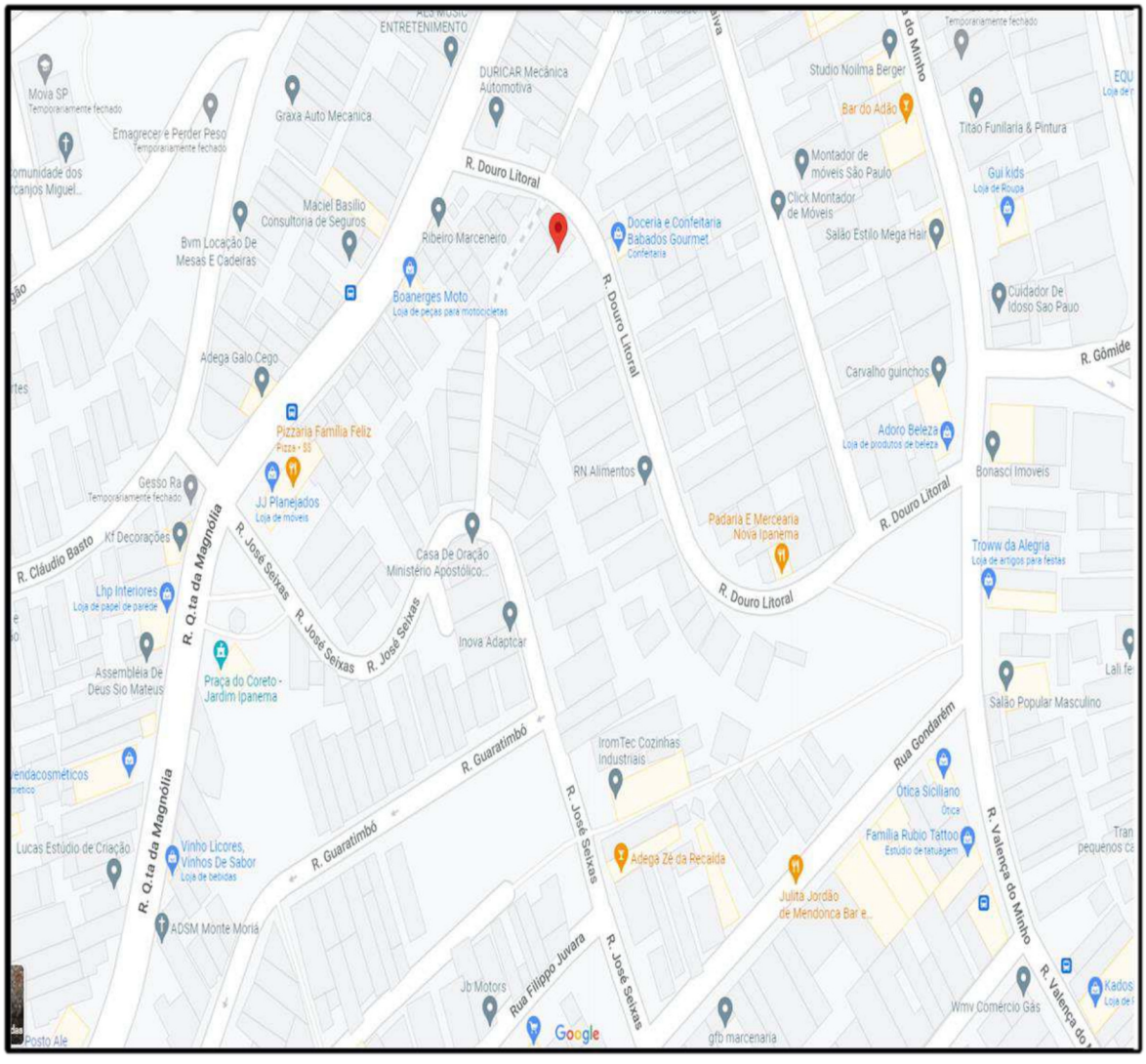
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Douro Litoral, nº 56, Jardim Ipanema, São Paulo - SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de São Paulo, 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Cadastro nº: **147.094.0039-2**

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 147.094.0039-2

Local do Imóvel:
R DOURO LITORAL, 56 - 66
JARDIM IPANEMA CEP 03582-180
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
RUA JULIANA, 200
CENTRO BOCA D AGUA CEP 44950-000

Contribuinte(s):
CPF 448.556.138-00 JOSE ESTEVAO LUCIANO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	323	Testada (m):	13,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	323		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	973,00
- da construção:	1.291,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	314.279,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	37.439,00
Base de cálculo do IPTU:	351.718,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/02/2023, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 22/11/2022
Número do Documento: 2.2022.015315007-4
Solicitante: GUILHERME VOGEL DALLA NORA (CPF 071.501.349-12)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

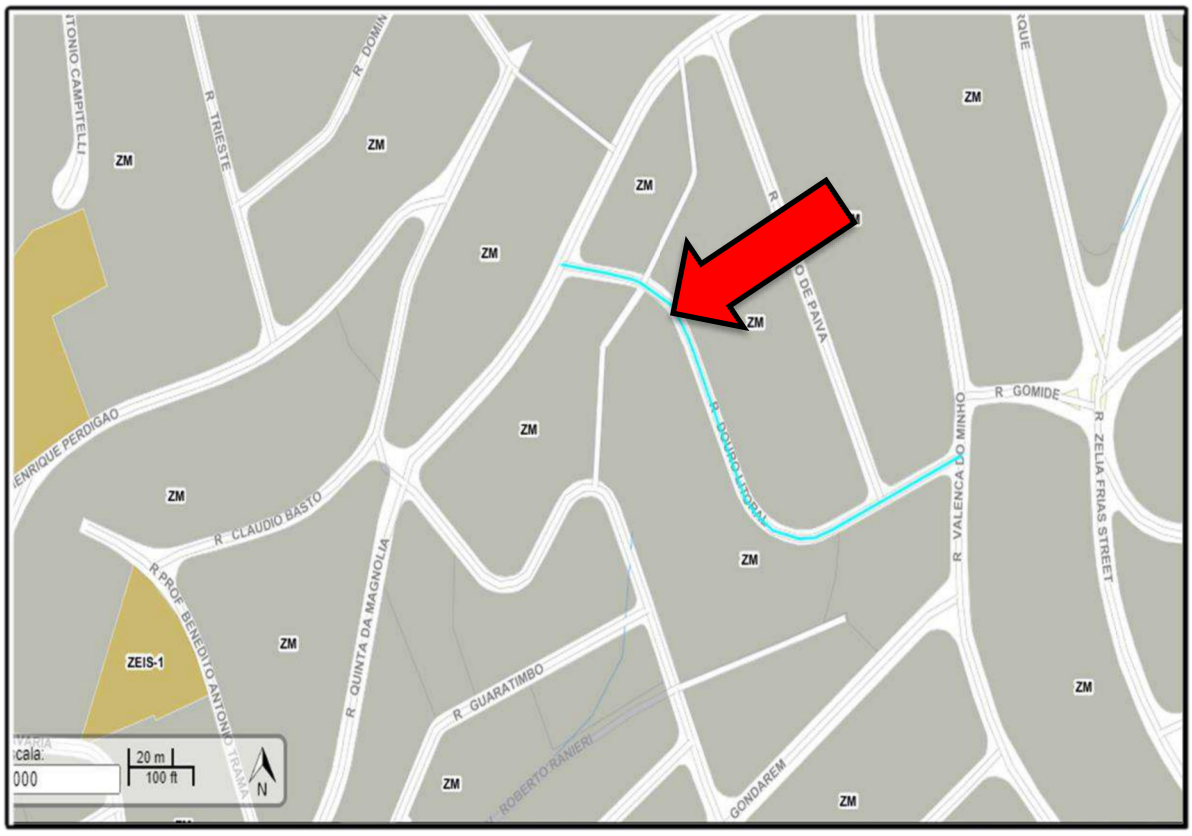
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em conformidade com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, o imóvel está classificado como ZM, conforme ilustra a imagem a seguir:

Imagem 5 – Detalhe do zoneamento do imóvel.

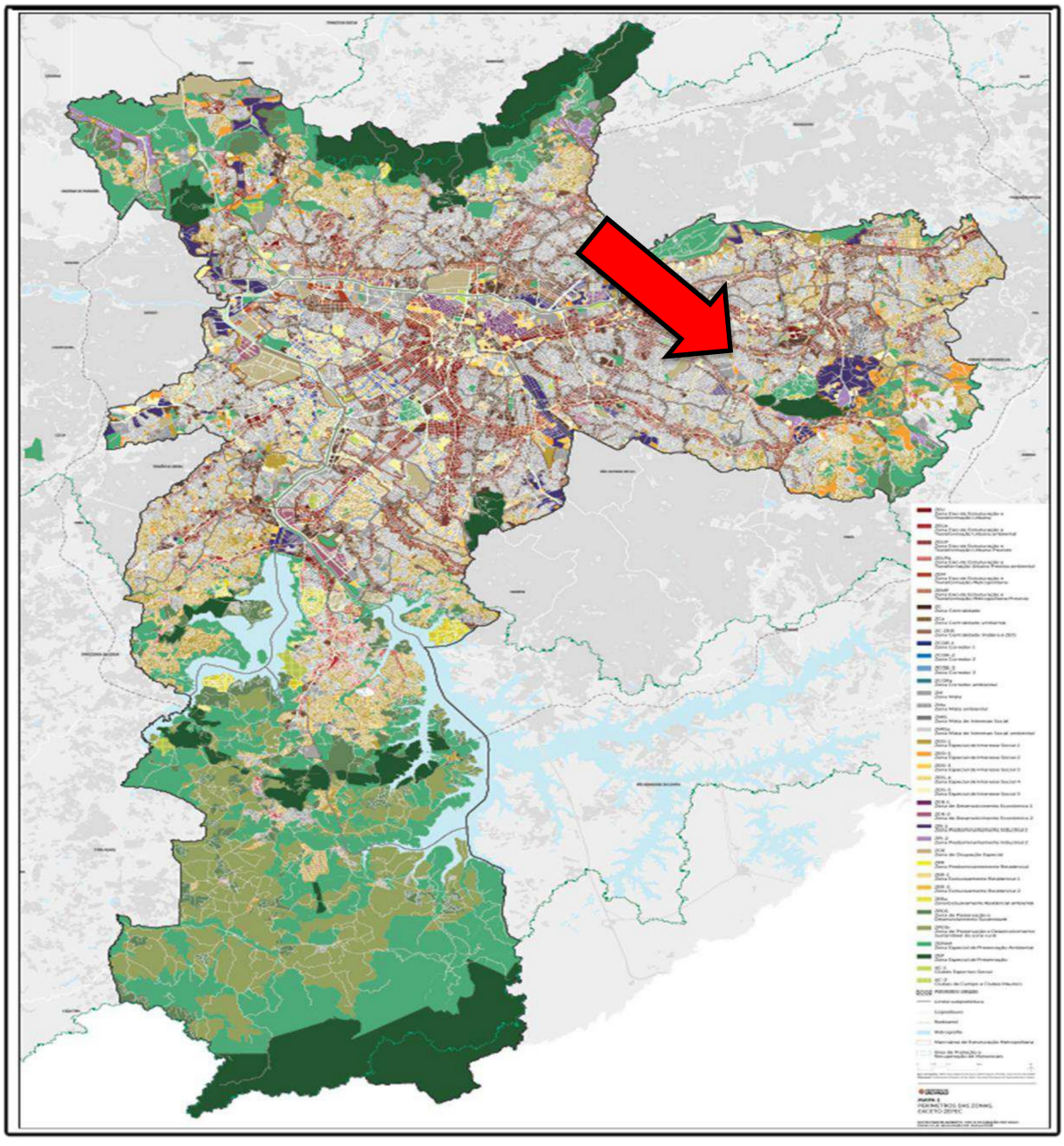


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

O local em causa integra a "ZM" – Zona Mista, que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em quatro zonas. Inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Imagem 6 – Mapa de zoneamento de São Paulo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta 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 a Avenida Aricanduva, a Avenida Itaquera, o Shopping Aricanduva, 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 razoavelmente diversificada, sendo constituída por: padarias, pizzaria, bares, restaurantes, lanchonetes, mecânica, barbearia, igrejas 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 São Paulo, consoante a matrícula supracitada e conforme constatado in loco, o terreno possui 13,00 metros de testada, sito de frente para a Rua Douro Litoral e possui 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

Topografia: Declive até 20%;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Irregular;

Frente: 13,00 m;

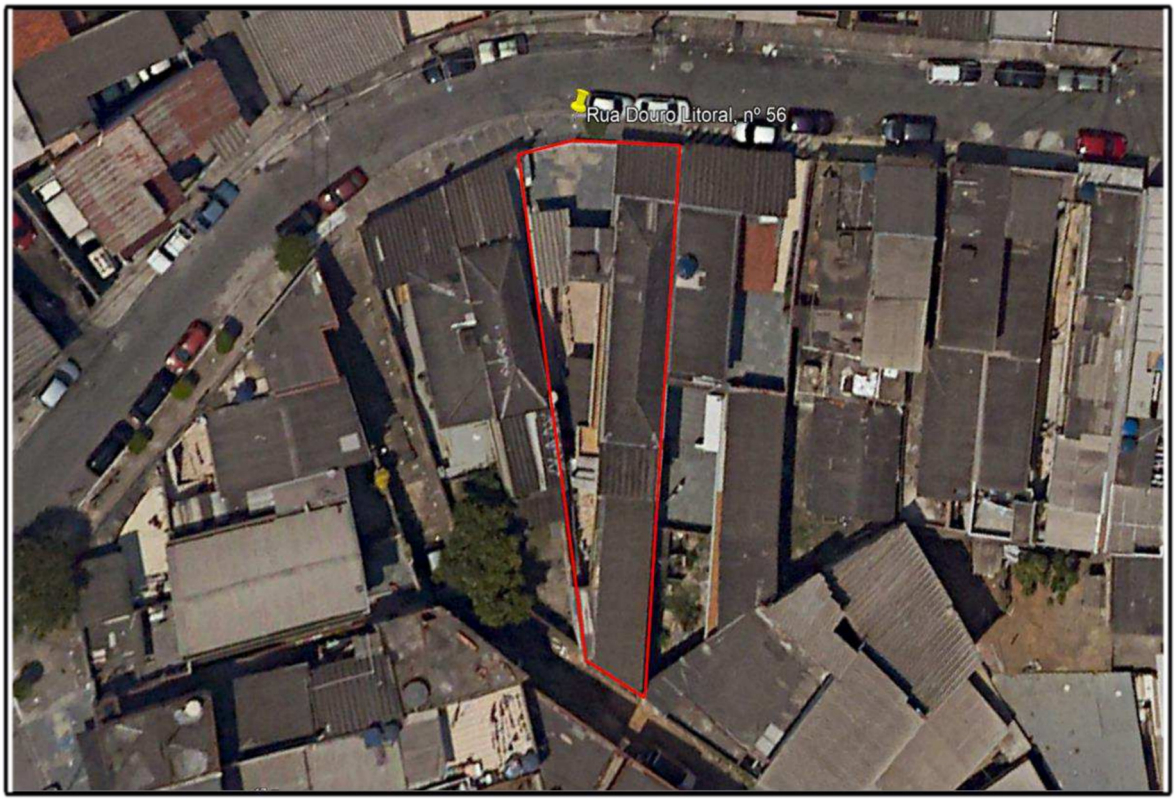
Profundidade equivalente: 37,20 m;

Área: 323,50 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontram-se edificadas quatro casas com destinação de uso predominantemente residencial, identificado na imagem abaixo. Como foi informado anteriormente neste trabalho, não foi possível inspecionar todas as suas dependências inviabilizando assim sua completa caracterização interna.

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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

As edificações estão distribuídas no lote em diferentes níveis. A casa de número 1 encontra-se erigida no nível da rua, parcialmente sobre a casa de número 2. A casa 2 está edificada parcialmente sobre a casa 3, essa construída sobre a casa 4.

Com características de uso residencial, área total construída total de 415,60 m², e idade física de 37 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.3 – Casa Padrão Econômico", limite médio e limite máximo, e "1.2.4 – Casa Padrão Simples", limite mínimo, 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" – necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, foram embasadas na documentação acostada nos autos e podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

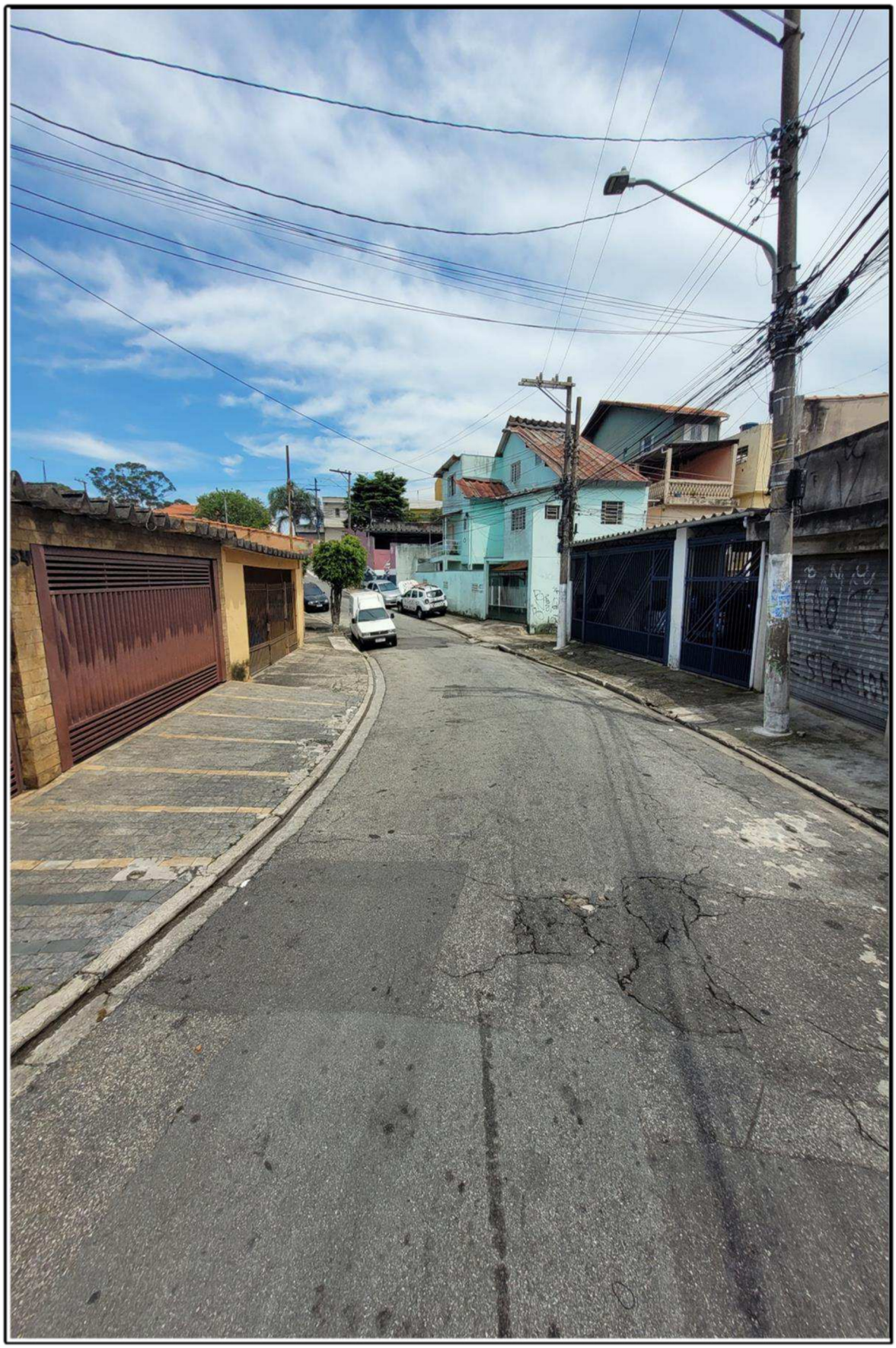
Foto 2 – Vista geral da Rua Douro Litoral, Jardim Ipanema, São Paulo - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Foto 3 – Outra vista geral da Rua Douro Litoral, nº 56.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



Foto 5 – Outra vista da fachada 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

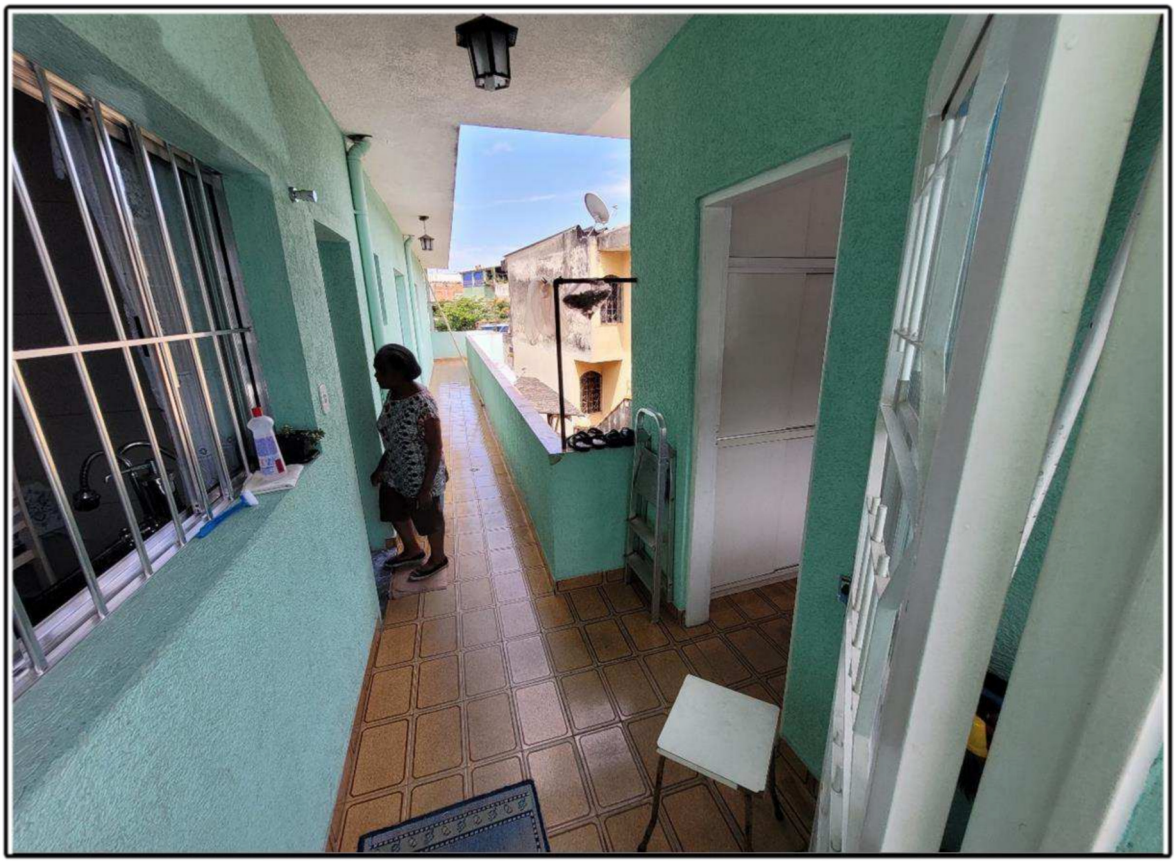
39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto 6 – Vista da casa 1, no nível da rua.



Foto 7 – Detalhe da residência 1.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Foto 8 – Vista da área de serviço da casa 1.

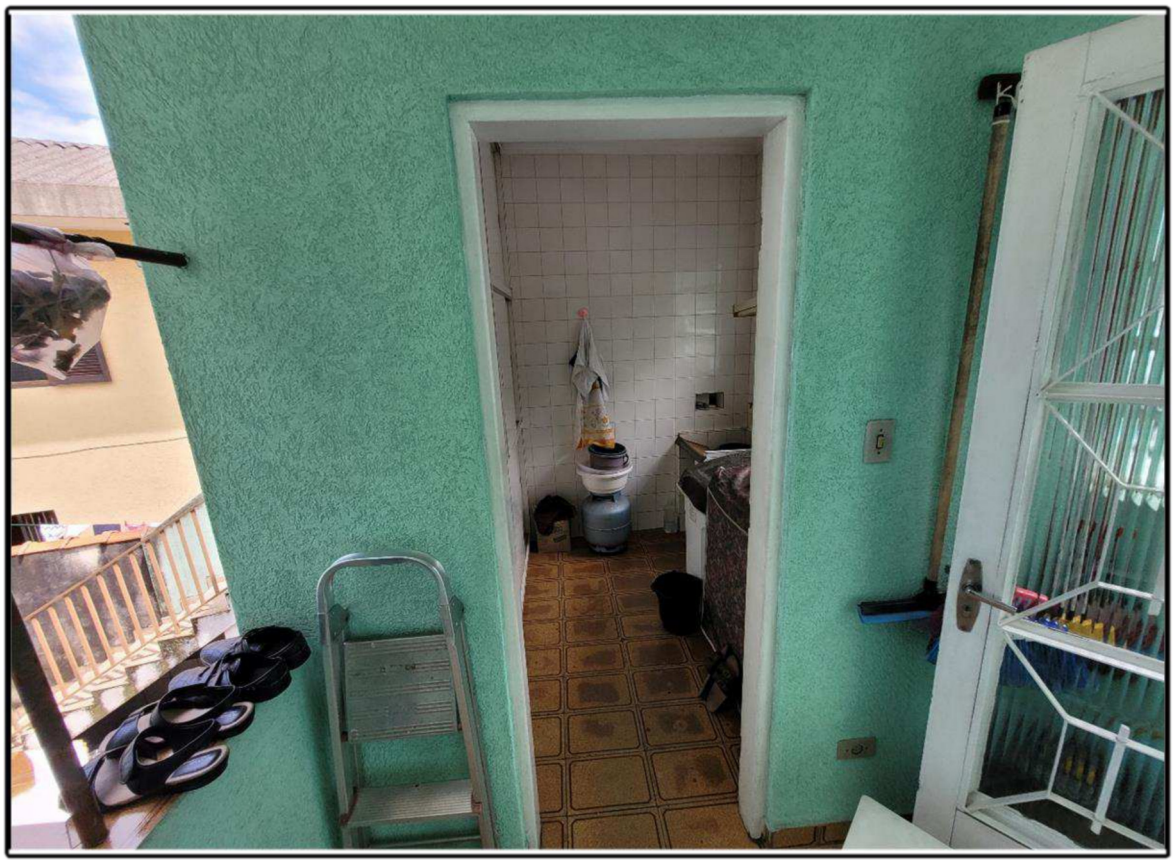
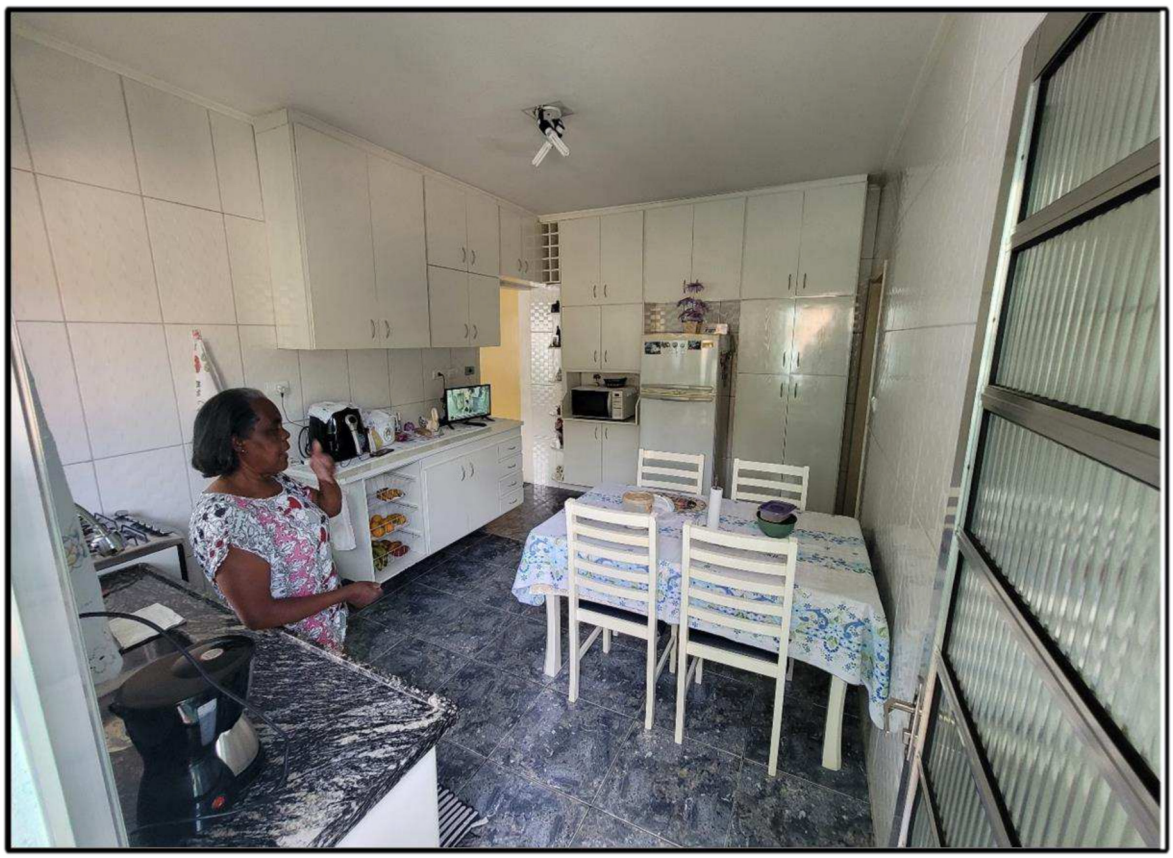


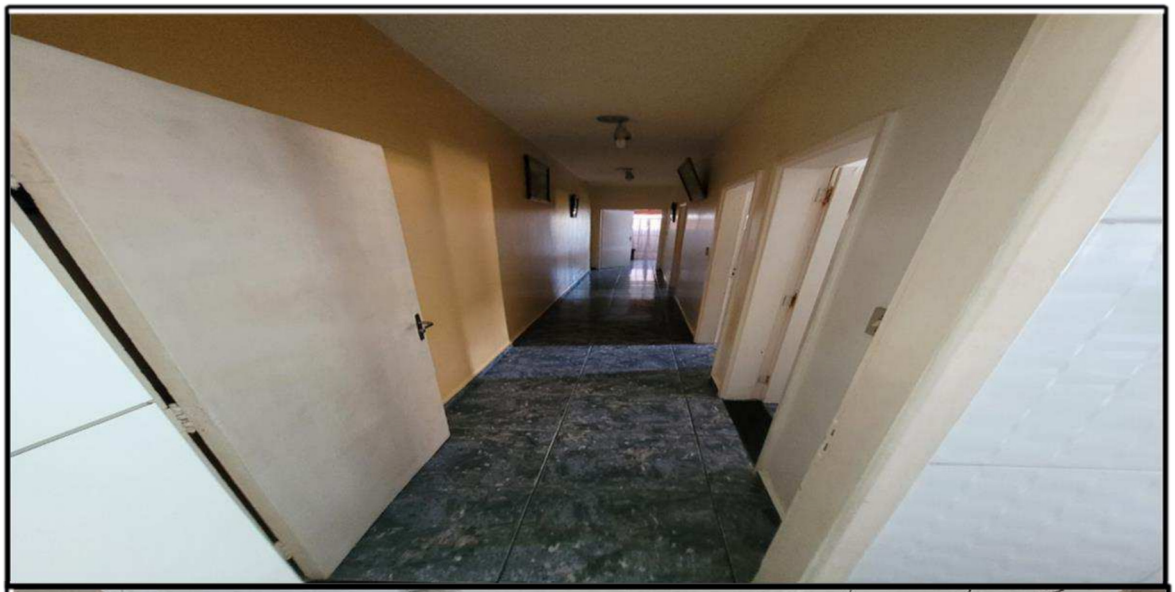
Foto 9 – Vista da cozinha.



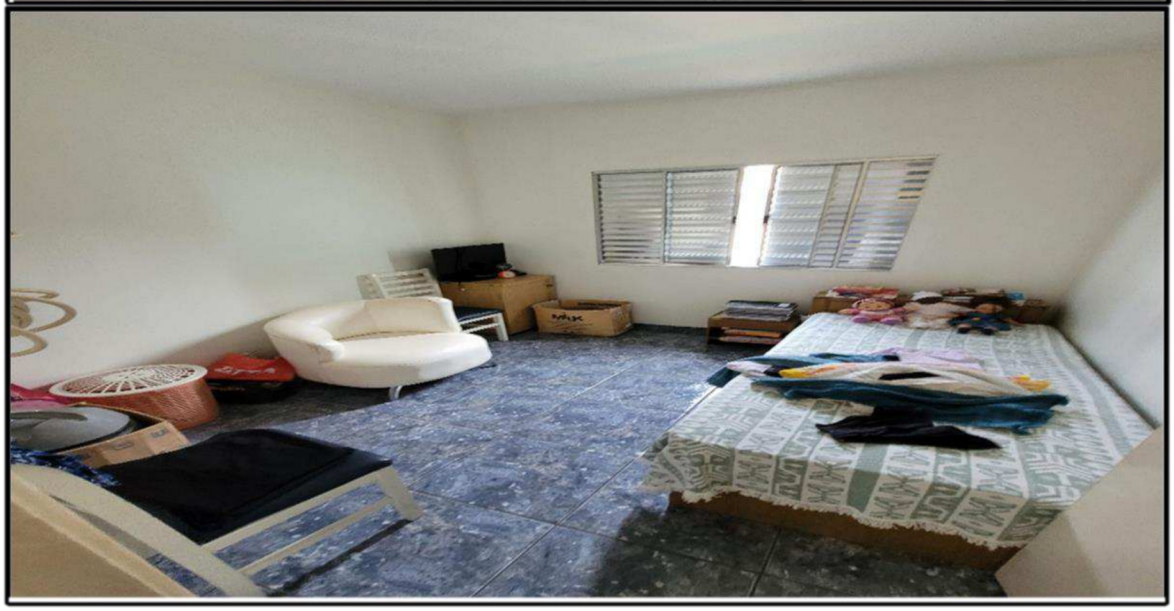
ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Fotos 10 a 12 – Vistas internas da residência 1.







ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

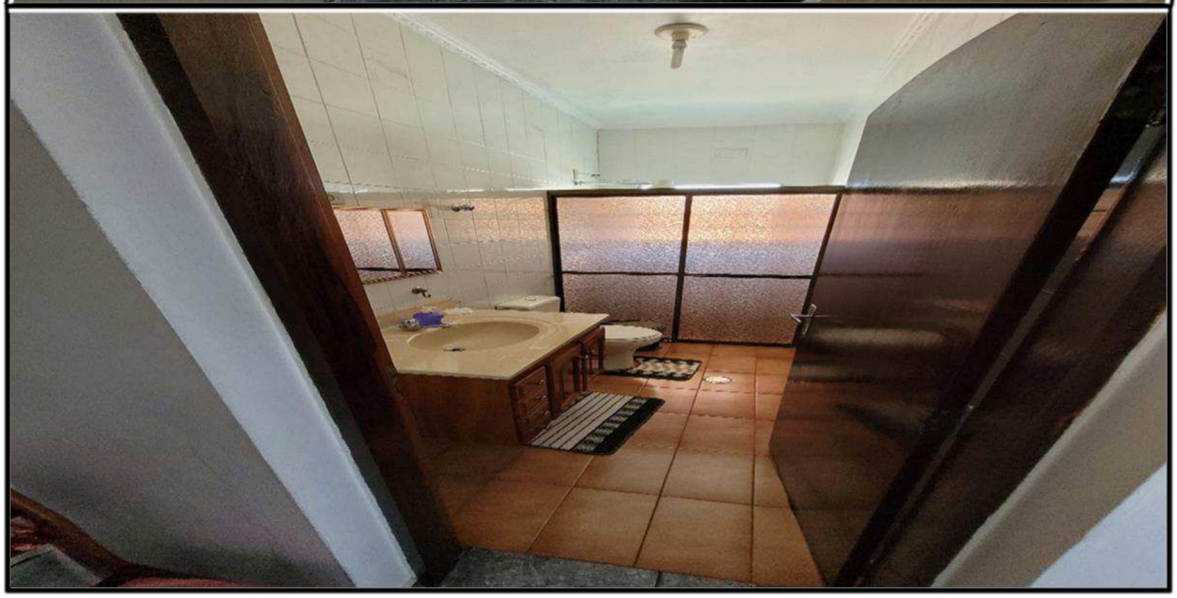
39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 13 a 15 – Outras vistas internas.







ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 16 a 18 – Vista da sala e visão externa da casa 1.





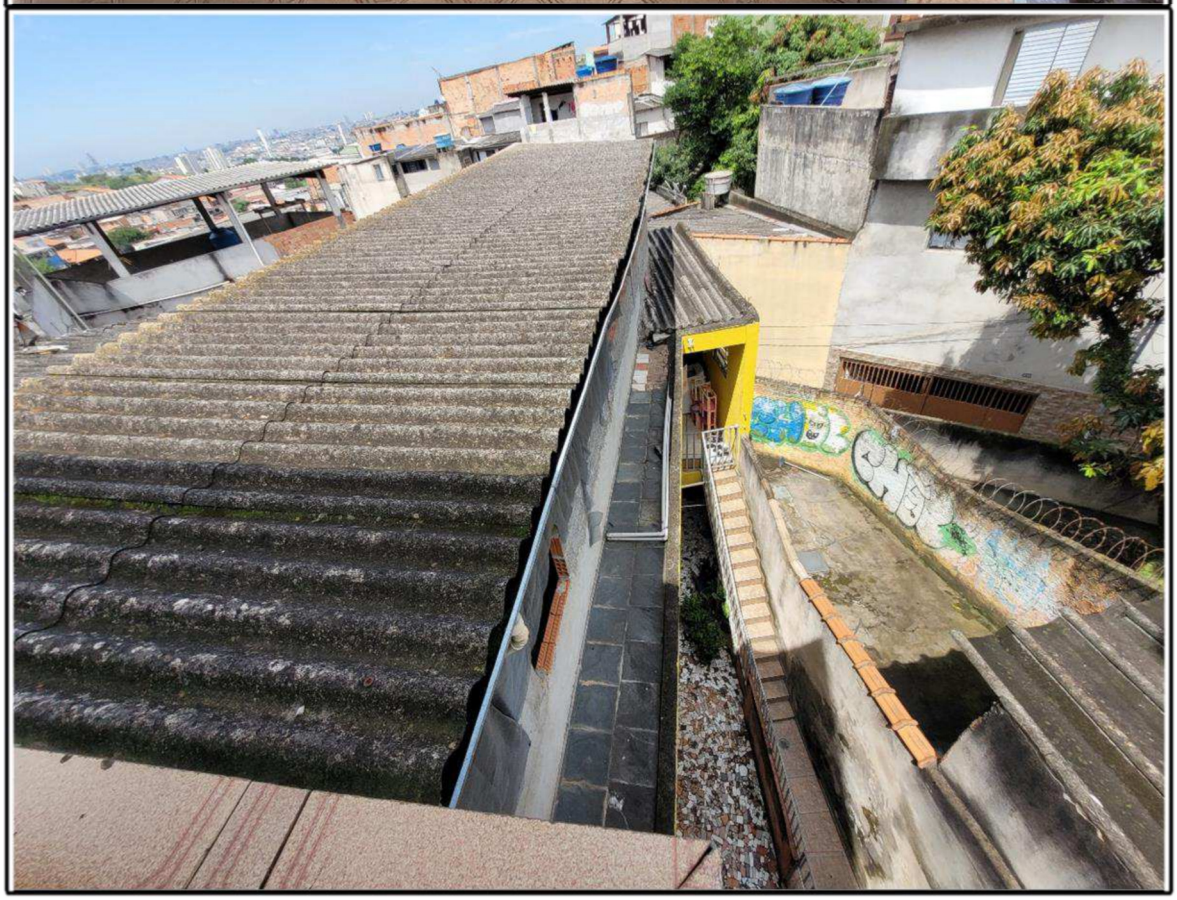


ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Fotos 19 e 20 – Vistas externas da casa 1 e da cobertura da casa 2.





ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Fotos 21 e 22 – Vistas externas da casa 2, sob a casa 1.





ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 23 a 25 – Vistas externas da casa 3, sob a casa 4.



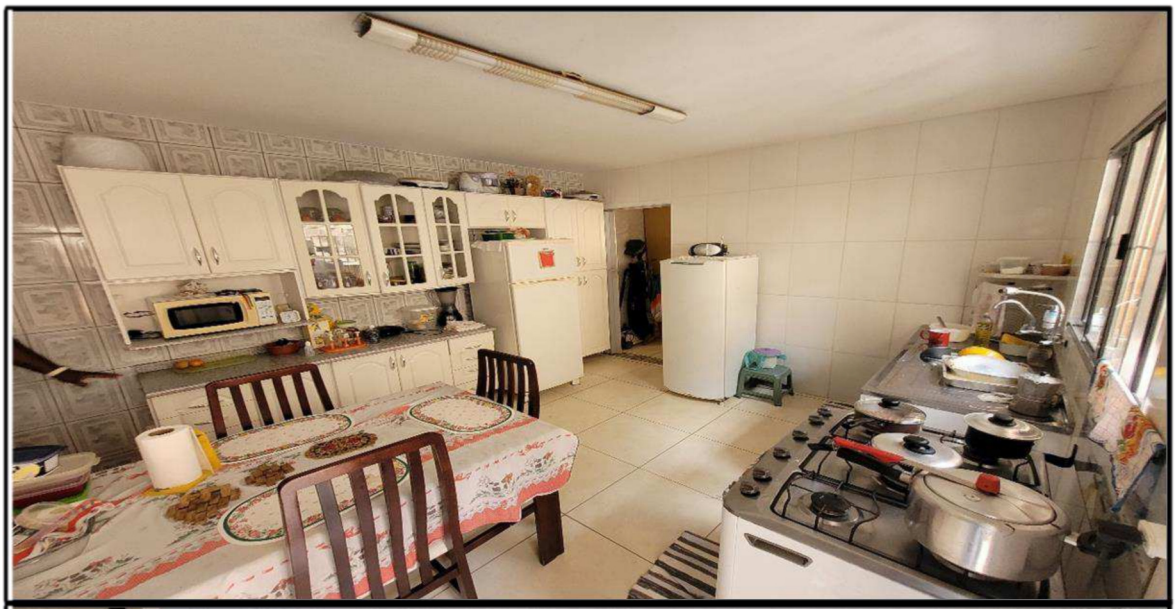


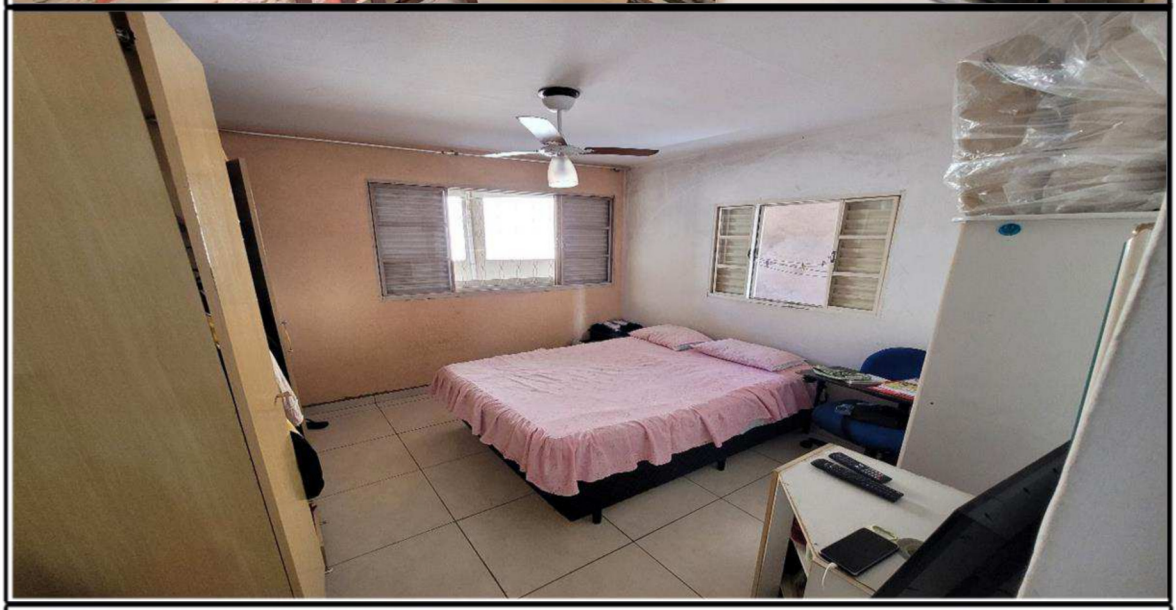


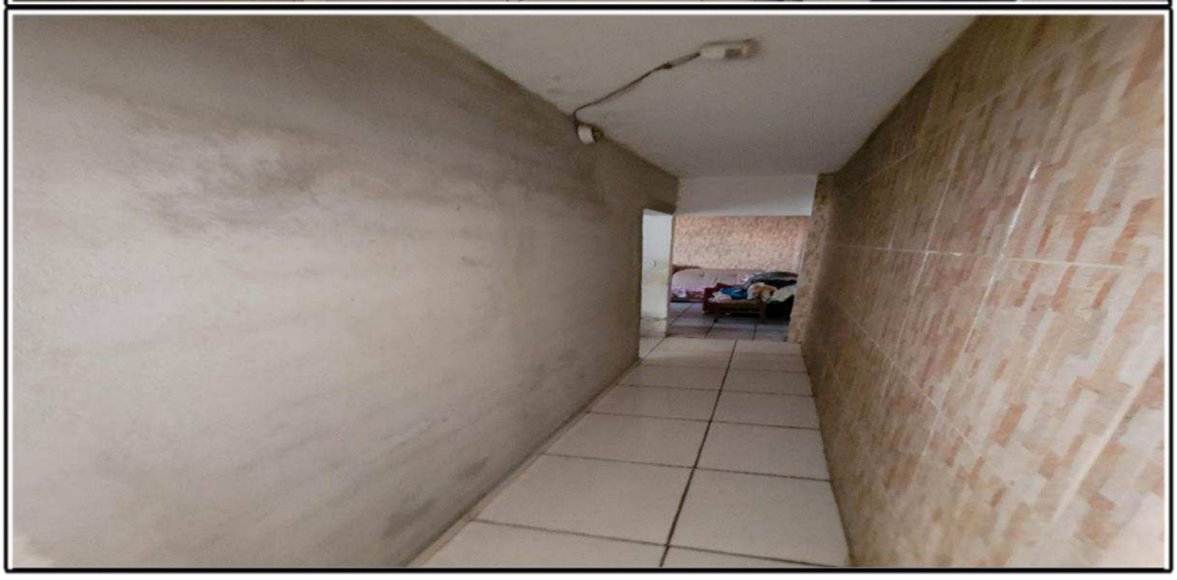
ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Fotos 26 a 28 – Vistas internas da casa 3.







ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 29 a 31 – Outras vistas internas da casa.



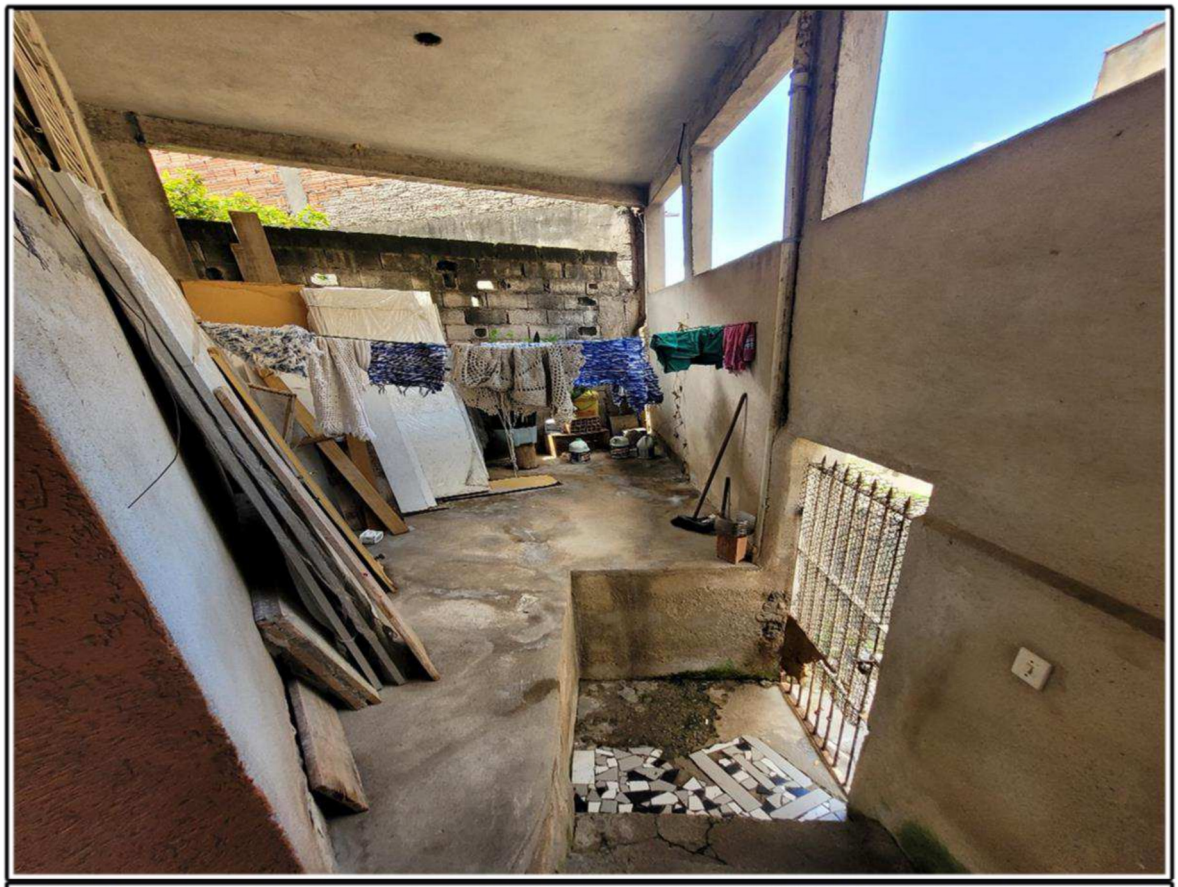




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Fotos 32 e 33 – Outras vistas externas da casa 3.

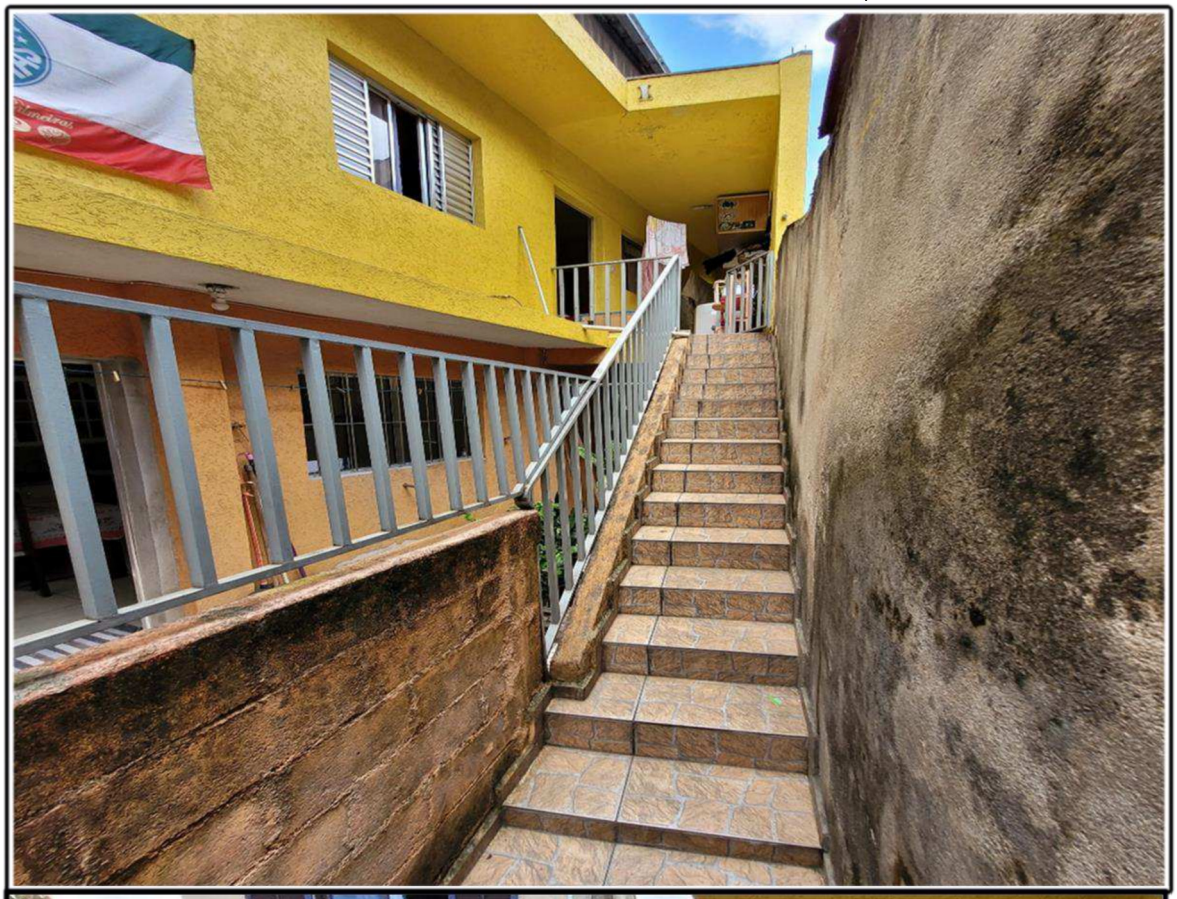


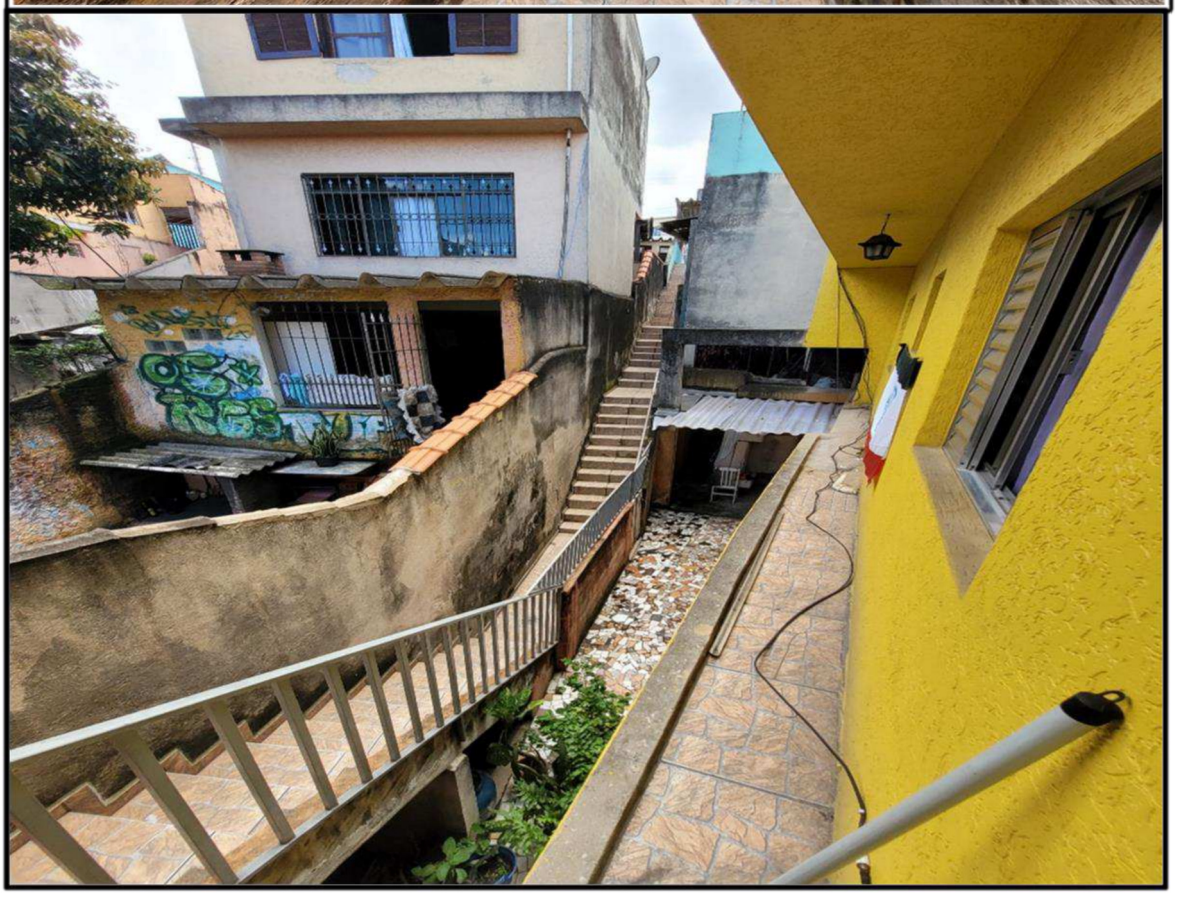


ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Fotos 34 e 35 – Vistas externas e do acesso a casa 4, sobre a casa 3.





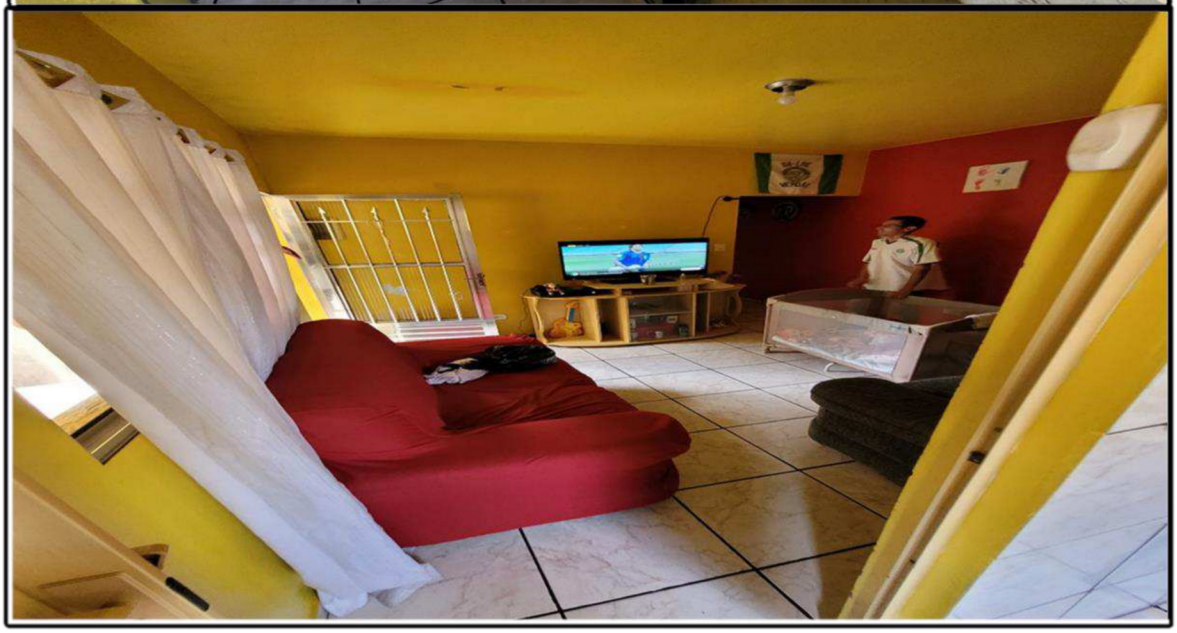
ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Fotos 36 a 38 – Vistas internas da casa 4.







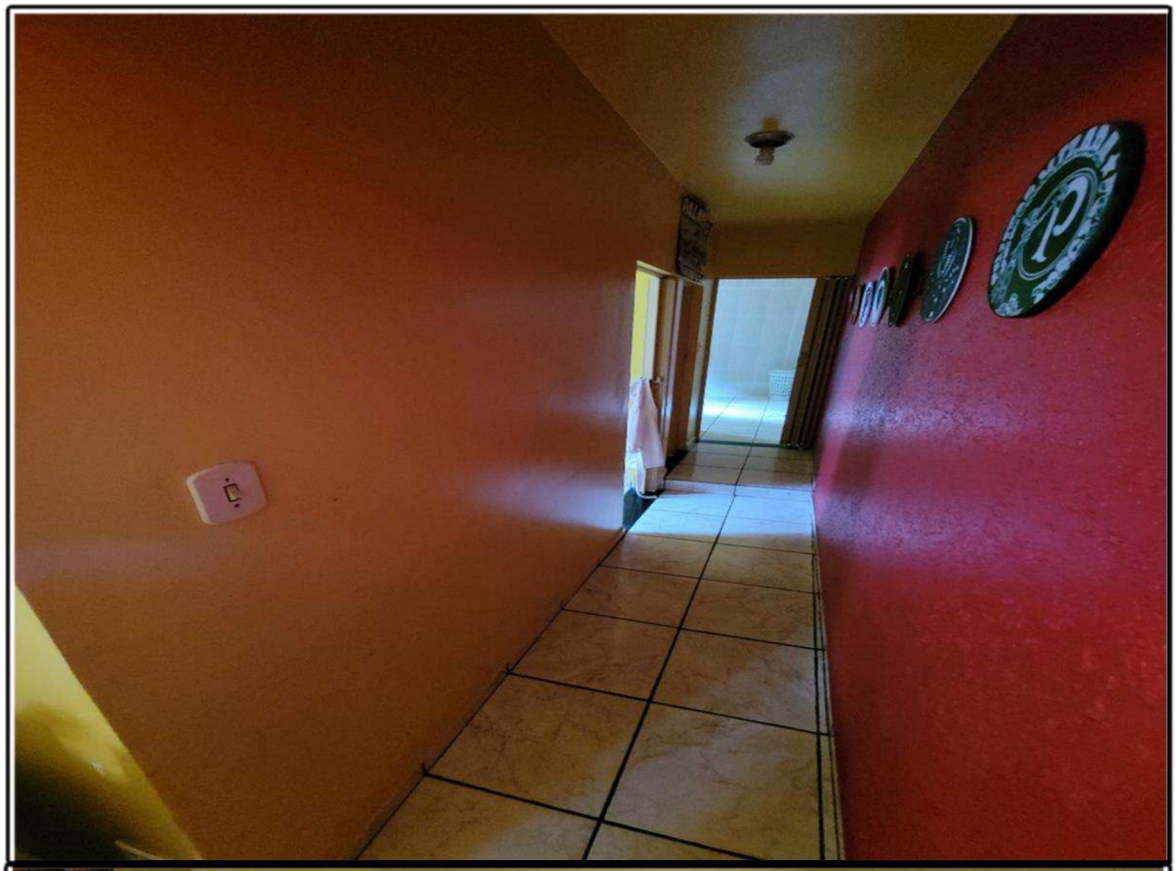
ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

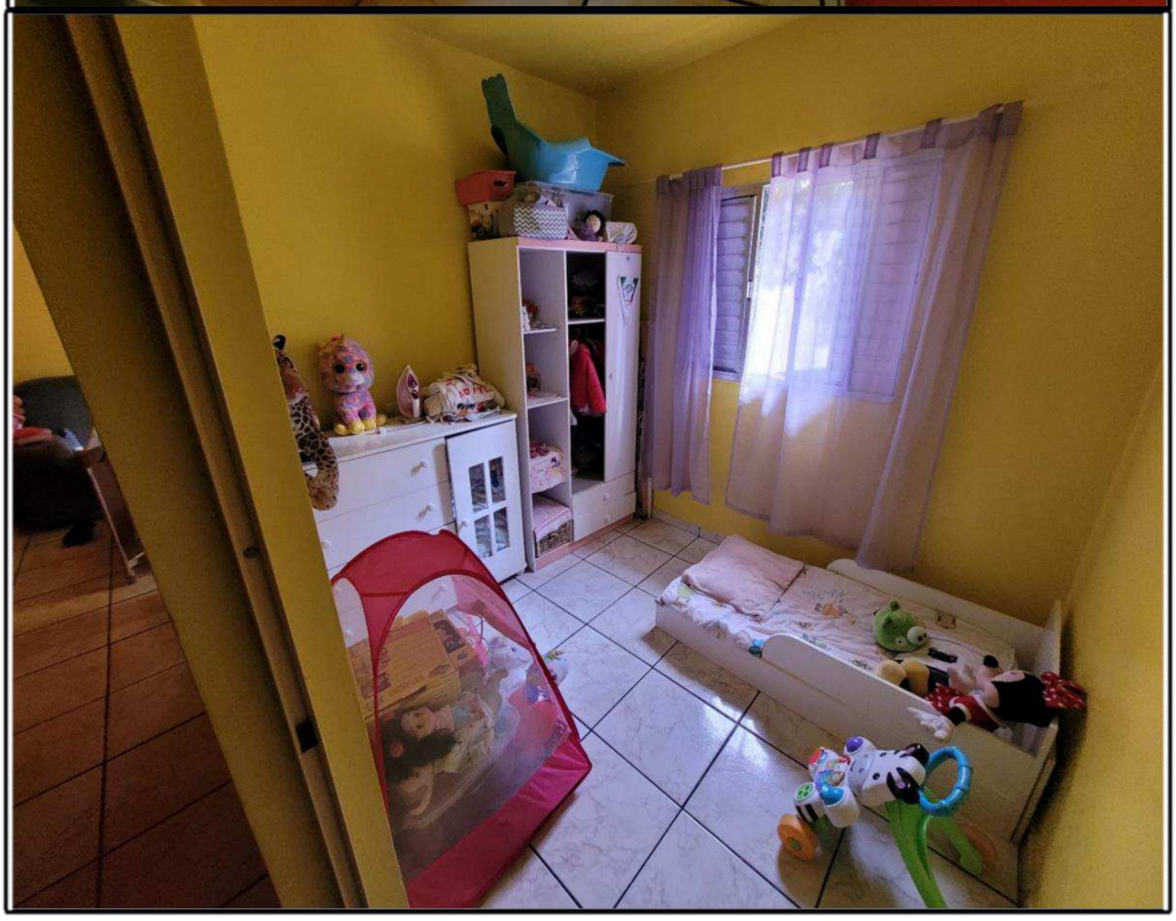
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 39 e 40 – Vistas internas da casa 4.





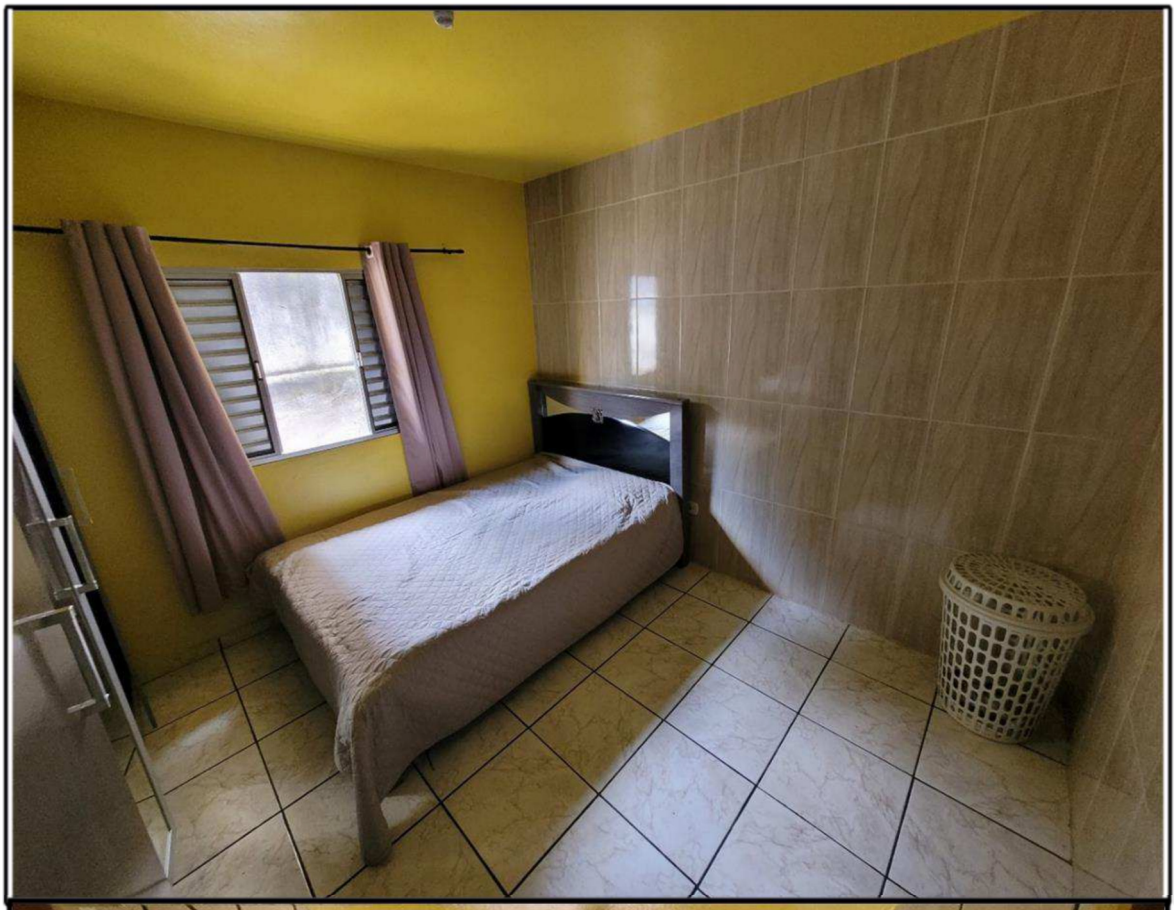
ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

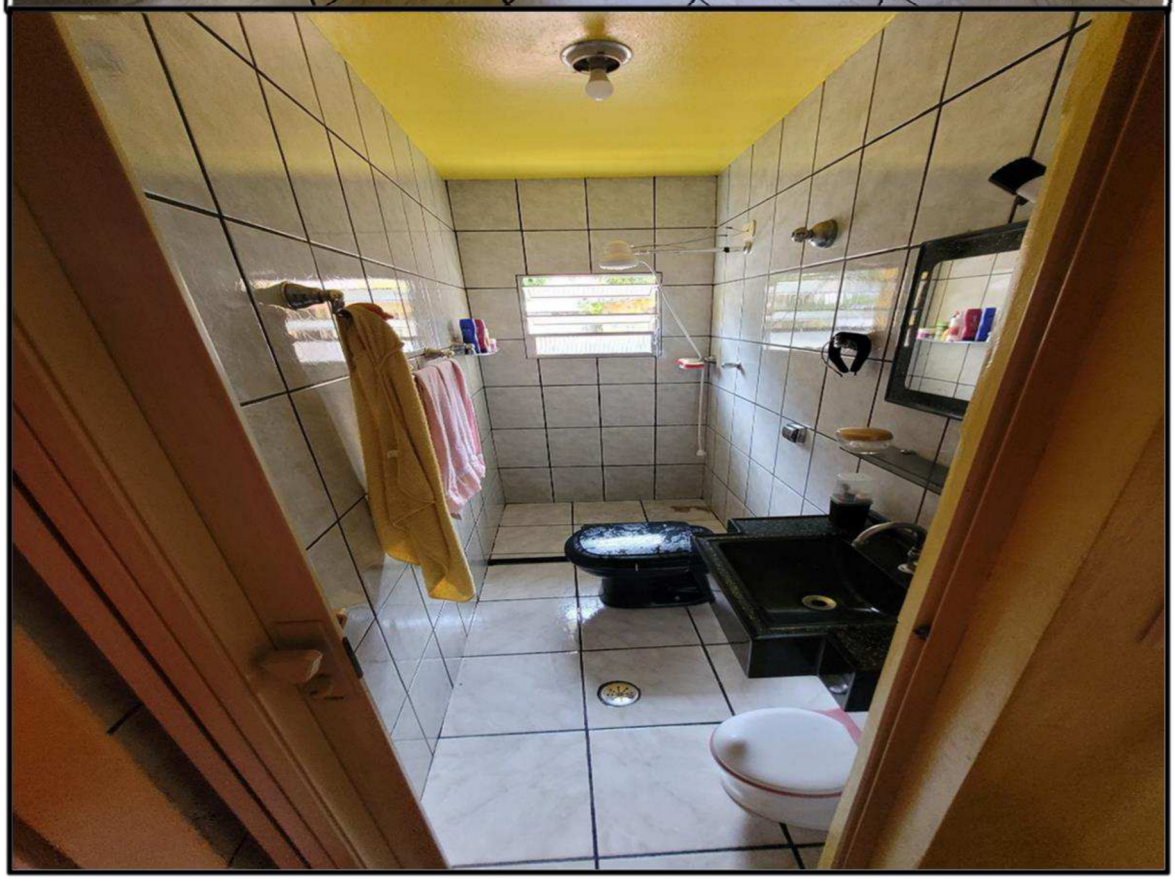
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos 41 e 42 – Vistas internas da casa 4.

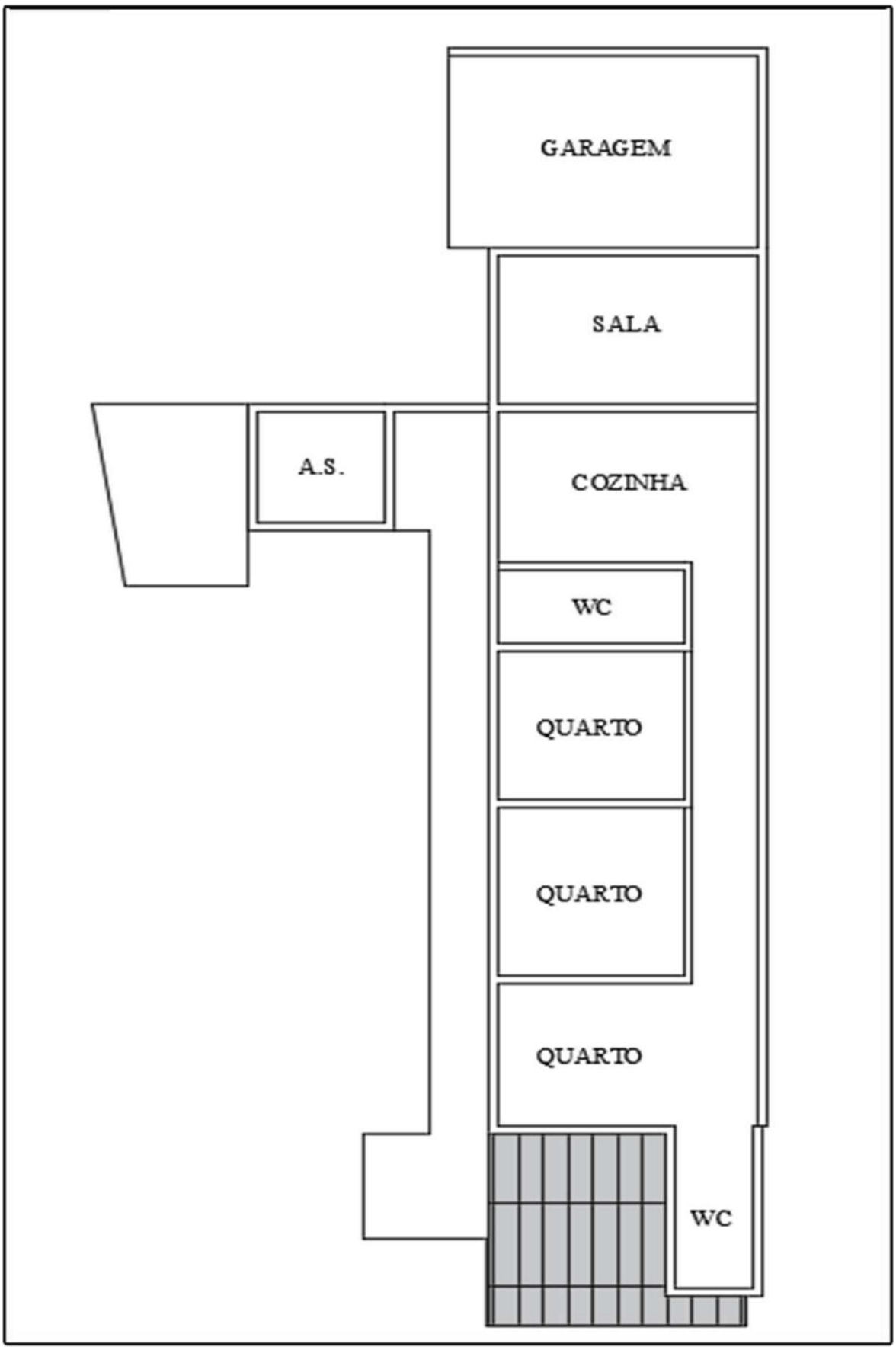




ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

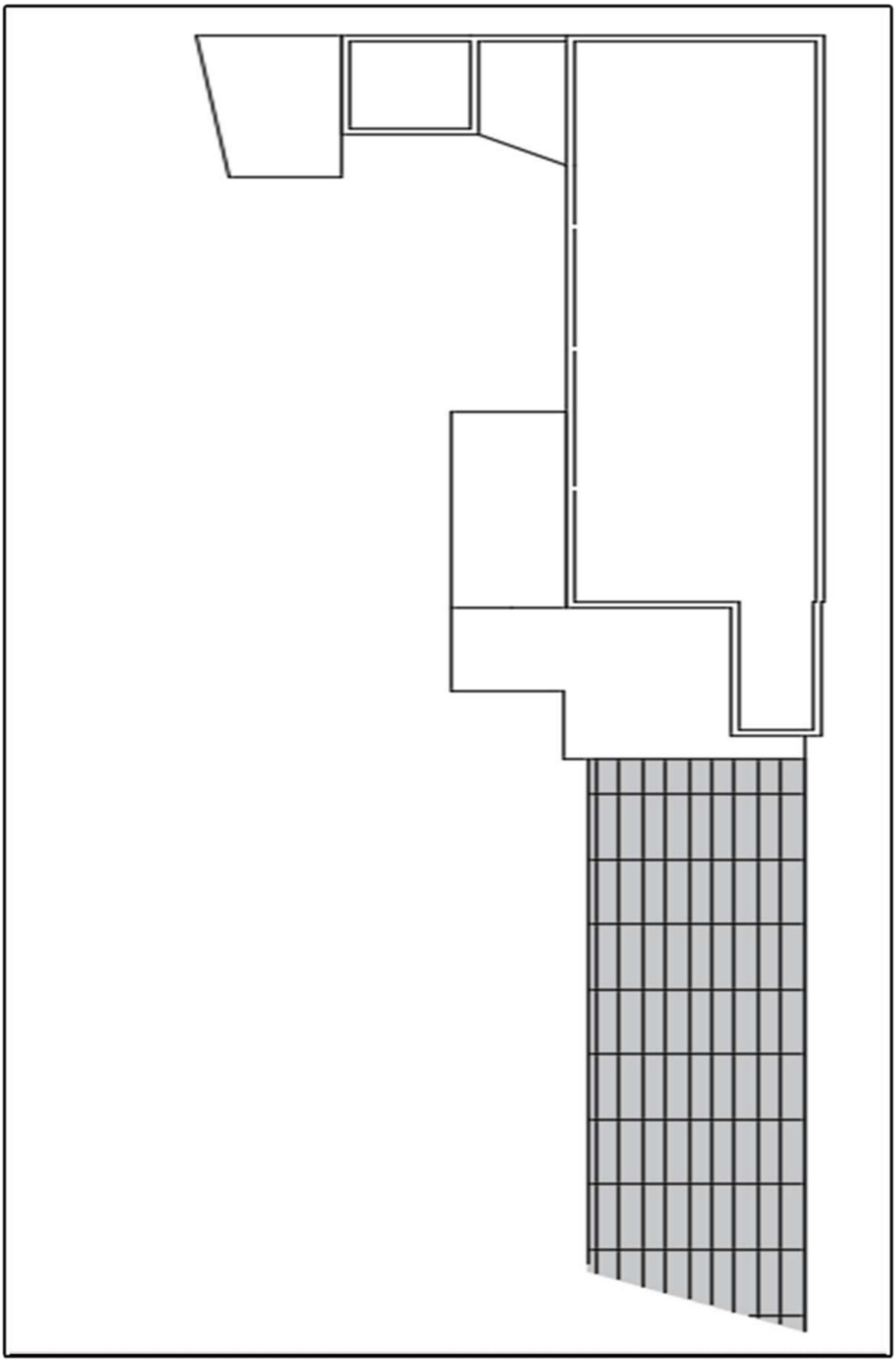
Foto 43 – Planta da casa 1.



ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

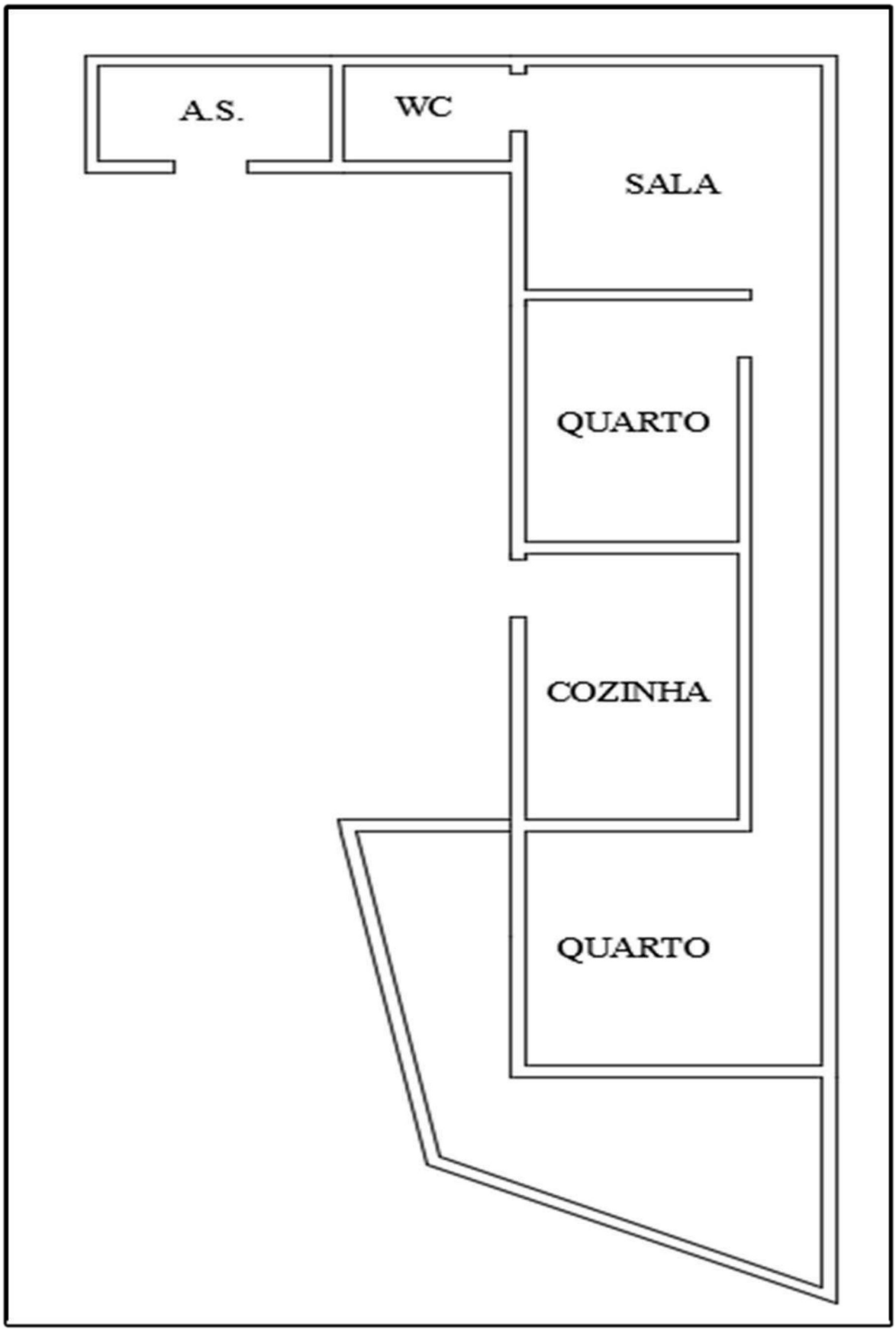
Foto 44 – Planta da casa 2.



ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

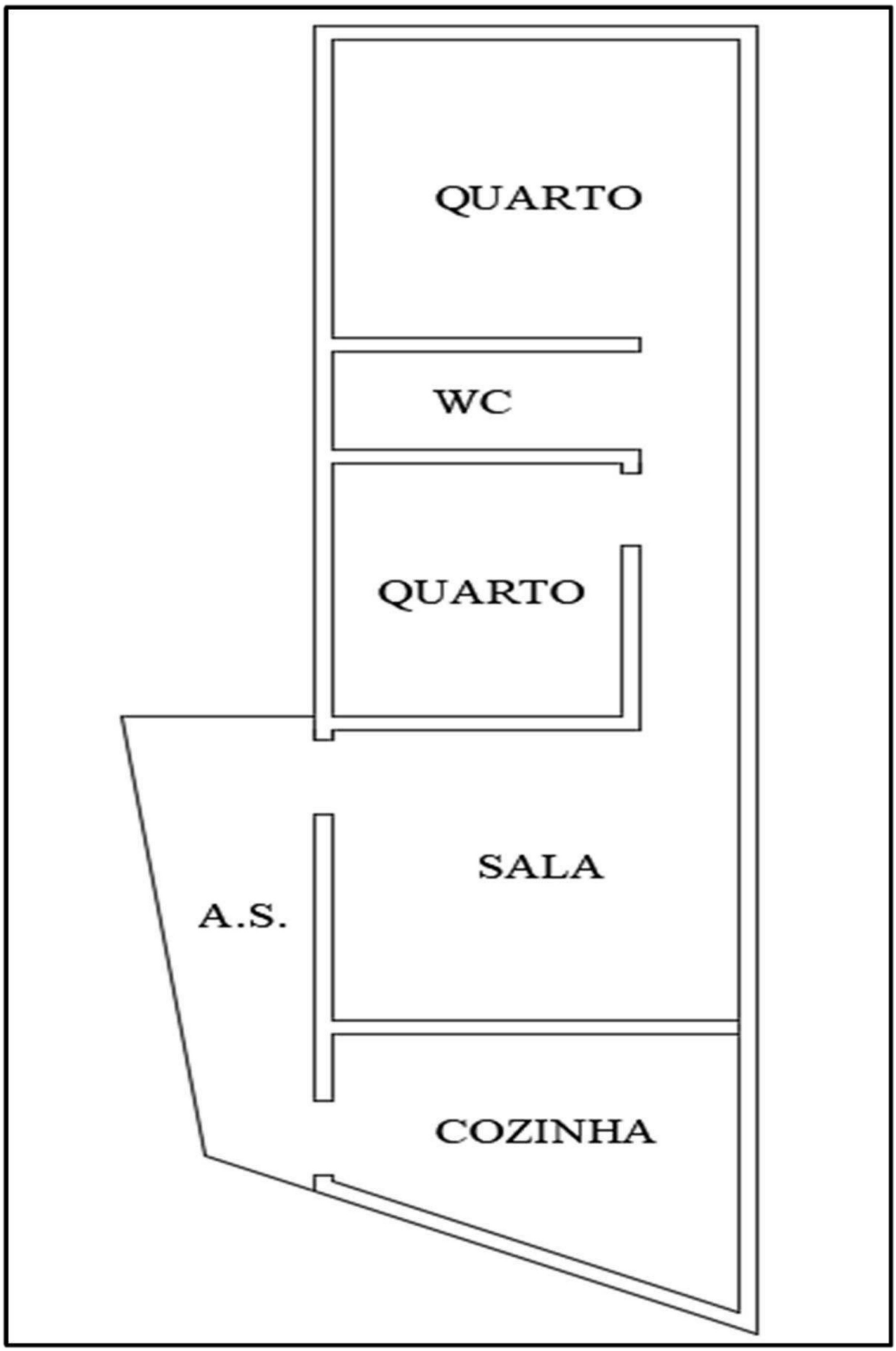
Foto 45 – Planta da casa 3.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Foto 46 – Planta da casa 4.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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

Item **8.4 Vistoria do imóvel avaliando**

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

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

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

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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:

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

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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

3.1 - TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

O terreno avaliando enquadra-se no **Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal médio, como 2ª.**

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas 1 e 2.

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas.	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a	(m^2)	(m^2)	
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	**1ª Zona** Residencial Horizontal Popular	**5**	**15**	**30**	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	**125**	**100 – 400**	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	**10**	**25**	**40**	**0,20**	**0,50**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**250**	**200 – 500**	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	**15**	**30**	**60**	**0,15**	**0,50**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**600**	**400 – 1000**	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	**4ª Zona** Incorporações Padrão Popular	**16** Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**2000**	**≥800 (1)***	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	**16** Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		**1500**	**800 - 2.500 (1*)**	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	**16** Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		**2500**	**1.200- 4.000 (1*)**	

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562 .

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	**7ª Zona** Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	**10ª Zona** Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562 .

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

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

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

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

$$CP = 1{,}0, \text{ dentro dos limites: } Pmin \leq PE \leq Pmax;$$

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

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

$$CP = (Pmax/PE) + \{[1-(Pmax/PE)].\ (Pmax/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } Pmax \leq PE \leq 3{,}0\ .\ Pmax;$$

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. PE é a profundidade equivalente.

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

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

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

3.1.1 – 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.
- 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

- 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.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Conforme o enquadramento do terreno quanto ao zoneamento e grupo supracitado, tem-se que:

a) O Coeficiente de frente (Cf), é de "0,20".

b) O Coeficiente de profundidade, para terrenos classificados na 2ª Zona, é de "0,50".

c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas não se aplica ao presente caso.

Os demais Fatores complementares são:

➢ Fatores relativos à topografia;

➢ Fatores quanto à consistência do terreno.

➢ Fatores de correção de área, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

3.1.2 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

Vu = R$ 1.571,16/m²

(Hum mil, quinhentos e setenta e um reais e dezesseis centavos por m2)

3.2 - BENFEITORIAS

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

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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:

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:

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

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

HEIDECKE: $D = A + (1 - C).\ C$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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:

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

Quadro 1 – Estado de Conservação - Ec.

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

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

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = Área do terreno = 323,50 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R$ 1.571,16/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 323{,}50\ m^2 \times R\$\ 1.571{,}16/m^2$$

VT = R$ 508.270,26

Ou, em números redondos:

VT = R$ 508.000,00

(quinhentos e oito mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R$ 1.571,16/m² (Hum mil, quinhentos e setenta e um reais e dezesseis centavos por m2), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Douro Litoral 56 JARDIM IPANEMA SAO PAULO - SP **Data :** 23/12/2022

Cliente : TJ

Área m² : 323,50 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.533,89
Desvio Padrão : 366,09
- 30% : 1.073,73
+ 30% : 1.994,06
Coeficiente de Variação : 23,8700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.494,48
Desvio Padrão : 126,77
- 30% : 1.046,14
+ 30% : 1.942,83
Coeficiente de Variação : 8,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 1.494,48

TESTADA: 0,0500
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.571,16000
VALOR TOTAL (R$) : 508.271,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.390,66
INTERVALO MÁXIMO : 1.598,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.271,46
INTERVALO MÁXIMO : 1.870,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 23/12/2022

SETOR : P36 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 821,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PEDRO BARBOSA **NÚMERO :** 265

COMP.: **BAIRRO :** JARDIM MARÍLIA **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 312,00 **TESTADA - (cf) m** 11,71 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 26,64

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 80,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,070 **IDADE REAL :** 37 anos **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,591 **CUSTO BASE (R$):** 1.910,51

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 96.651,94 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 550.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : NOVO STILO NEG. IMOB

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-20600989

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,19	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.276,76
TESTADA Cf :	-0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.406,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1014
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 23/12/2022

SETOR : P36 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 907,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PEIXOTO WERNECK **NÚMERO :** 658

COMP.: **BAIRRO :** VILA NHOCUNE **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 308,00 **TESTADA - (cf) m** 12,77 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 24,12

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 400.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : ORGANIZAÇÃO PEIXOTO

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-27464937

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.168,83
TESTADA Cf :	-0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.365,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1681
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,13				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/12/2022

SETOR : P36 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 976,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PONTAL NÚMERO : 415

COMP.: BAIRRO : VILA NHOCUNÉ CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 450,00 TESTADA - (cf) m 10,20 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,12

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 81,80 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 34 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,698 CUSTO BASE (R$): 1.910,51

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R$) : 190.132,09 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PERONE IMOVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-26929272

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.777,48
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.595,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8975
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 23/12/2022

SETOR : P36 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.137,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carlos Silva **NÚMERO :** 335

COMP.: **BAIRRO :** Chacara California **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	240,00	**TESTADA - (cf) m**	6,60	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	36,36
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 510.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : R Claro Imoveis

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-989133833

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,14	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.912,50
TESTADA Cf :	0,09	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.611,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	VARIAÇÃO :	0,8424
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Douro Litoral, 56 **DATA :** 23/12/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	973,00
☒ Testada	13,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 10% até 20%
☒ Consistência	seco

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 2	RUA PEDRO BARBOSA ,263	1.276,76	1.406,26	1,1014	1,0001
☒ 3	RUA PEIXOTO WERNECK ,658	1.168,83	1.365,33	1,1681	1,0002
☒ 4	RUA PONTAL ,415	1.777,48	1.595,22	0,8975	1,0000
☒ 7	Rua Carlos Silva ,335	1.912,50	1.611,12	0,8424	0,9999

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

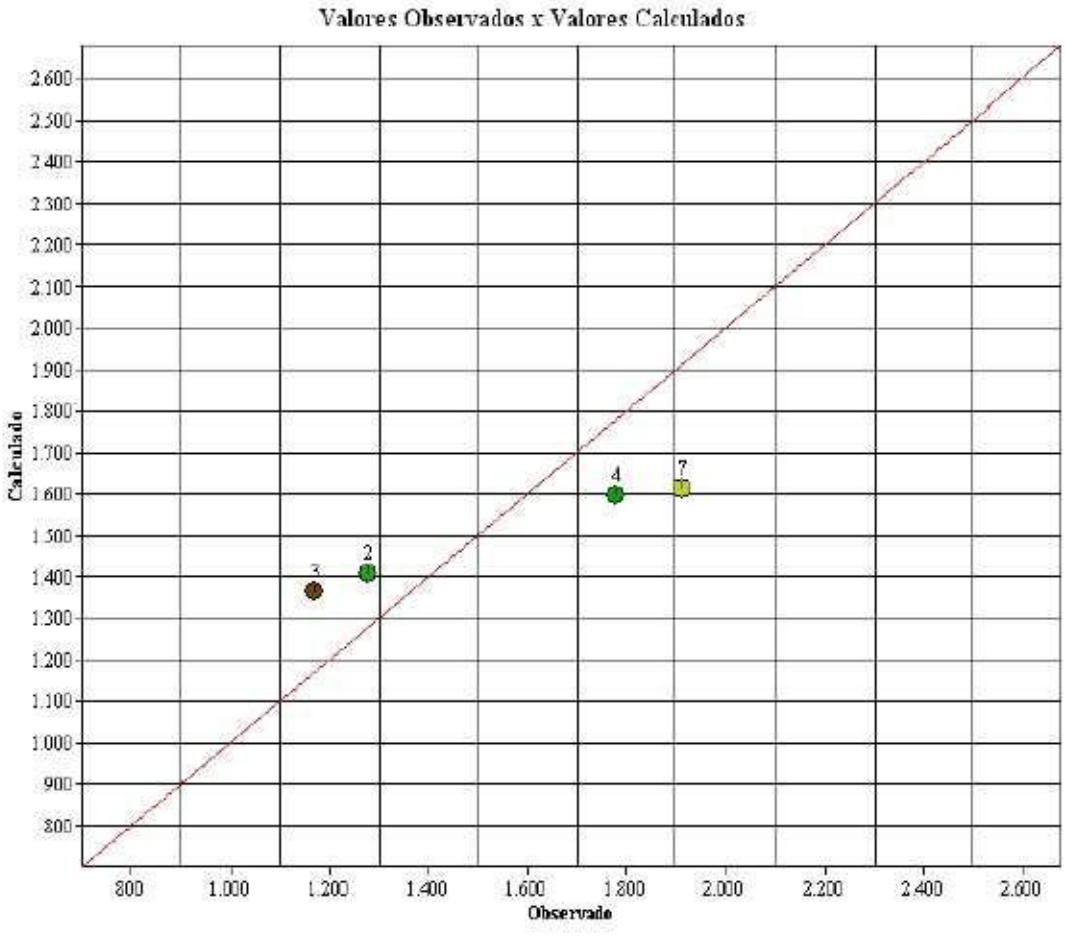
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
2	1.276,76	1.406,26
3	1.168,83	1.365,33
4	1.777,48	1.595,22
7	1.912,50	1.611,12

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 – CASA 1

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 novembro/2022, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP

2021

Ano: 2022

Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total	
Mês	**Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total**
JAN	1.759,98
FEV	1.763,06
MAR	1.767,46
ABR	1.779,98
MAI	1.853,41
JUN	1.894,49
JUL	1.908,33
AGO	1.908,14
SET	1.906,94
OUT	1.907,71
NOV	1.910,51

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: "1.2.4 – Casa padrão simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Pc = 1,251

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

Vu = 1,251 x R$ 1.910,51/m²

Vu = R$ 2.390,05/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda – 2002/2006, temos:

VB = Vu x Ac x Foc Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R$ 2.390,05/m²;

Ac = área construída = 128,23 m²;

Foc = R + K x (1 – R)

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 37 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 52,85%;

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

K = 0,5369.

Substituindo e calculando:

VB = R$ 2.390,05/m² x 128,23 m² x (0,20 + 0,5369 x (1 - 0,20))

VB = R$ 192.932,68

Ou, em números redondos:

VB1 = R$ 193.000,00

(cento e noventa e três 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

4.2.2 – CASA 2

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 novembro/2022, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP

2021

Ano: 2022

Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total	
Mês	**Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total**
JAN	1.759,98
FEV	1.763,06
MAR	1.767,46
ABR	1.779,98
MAI	1.853,41
JUN	1.894,49
JUL	1.908,33
AGO	1.908,14
SET	1.906,94
OUT	1.907,71
NOV	1.910,51

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$ 1.910,51/m²

Vu = R$ 2.332,73/m²

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda – 2002/2006, temos:

VB = Vu x Ac x Foc Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R$ 2.332,73/m²;

Ac = área construída = 159,03 m²;

Foc = R + K x (1 – R)

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 37 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 52,85%;

Ec = Estado de conservação = (E) – Necessitando de reparos simples;

K = 0,4785.

Substituindo e calculando:

VB = R$ 2.332,73/m² x 159,03 m² x (0,20 + 0,4785 x (1 - 0,20))

VB = R$ 216.203,93

Ou, em números redondos:

VB1 = R$ 216.000,00

(duzentos e dezesseis 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

4.2.3 – CASA 3

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 novembro/2022, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP

2021 **Ano: 2022**

Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total	
Mês	**Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total**
JAN	1.759,98
FEV	1.763,06
MAR	1.767,46
ABR	1.779,98
MAI	1.853,41
JUN	1.894,49
JUL	1.908,33
AGO	1.908,14
SET	1.906,94
OUT	1.907,71
NOV	1.910,51

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 médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Pc = 1,07

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

Vu = 1,07 x R$ 1.910,51/m²

Vu = R$ 2.044,24/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda – 2002/2006, temos:

VB = Vu x Ac x Foc Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R$ 2.044,24/m²;

Ac = área construída = 53,63 m²;

Foc = R + K x (1 – R)

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 37 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 52,85%;

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

K = 0,5369.

Substituindo e calculando:

VB = R$ 2.044,24/m² x 53,63 m² x (0,20 + 0,5369 x (1 - 0,20))

VB = R$ 69.016,10

Ou, em números redondos:

VB1 = R$ 69.000,00

(sessenta e nove 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

4.2.4 – CASA 4

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 novembro/2022, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP

2021 **Ano: 2022**

Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total	
Mês	**Custo Unitário Básico R8-N - (R$/m²) - Total**
JAN	1.759,98
FEV	1.763,06
MAR	1.767,46
ABR	1.779,98
MAI	1.853,41
JUN	1.894,49
JUL	1.908,33
AGO	1.908,14
SET	1.906,94
OUT	1.907,71
NOV	1.910,51

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 médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Pc = 1,07

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

Vu = 1,07 x R$ 1.910,51/m²

Vu = R$ 2.044,24/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda – 2002/2006, temos:

VB = Vu x Ac x Foc Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R$ 2.044,24/m²;

Ac = área construída = 74,71 m²;

Foc = R + K x (1 – R)

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 37 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 52,85%;

Ec = Estado de conservação = (E) – Necessitando de reparos simples;

K = 0,4785.

Substituindo e calculando:

VB = R$ 2.044,24/m²/m² x 74,71 m² x (0,20 + 0,4785 x (1 - 0,20))

VB = R$ 89.008,48

Ou, em números redondos:

VB1 = R$ 89.000,00

(oitenta e nove 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 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = R$ 508.000,00 + R$ 193.000,00 (VB 1) + R$ 216.000,00 (VB2) + R$ 69.000,00 (VB 3) + R$ 89.000,00 (VB 4) + = R$ 1.075.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 1.075.000,00

(Hum milhão e setenta e cinco mil reais)

Válido para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS,** requerido por **JOSÉ ESTEVÃO LUCIANO,** em face de **HILDA CIRIACA DE ARAUJO LUCIANO E OUTROS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Transcrição Nº 112.088, do 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Douro Litoral, nº 56, Jardim Ipanema, São Paulo - SP R$ 1.075.000,00

(Hum milhão e setenta e cinco mil reais)

Válido para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562

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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, http://www.tjsp.jus.br/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, 23 de dezembro de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2023 às 12:58 , sob o número WPEN23700020562