Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

435

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO

03 JUN 2019

AUTOS Nº: 0045530-30.2010.8.26.0405 (3325/2010)

405 FDCD.19.00013759-2 310519 1239 36

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, requerida por **FLÁVIA MELINI DA SILVA SOARES**, em face de **CARLOS ALBERTO SARAIVA SOARES**, tendo entregado seu **LAUDO** em Cartório vem, respeitosamente, à Vossa presença para requerer expedição de certidão, no valor de R$ 4.510,00 (quatro mil, quinhentos e dez reais), conforme já deferido às fls. 427/429 dos autos.

Outrossim, requer seja determinada a expedição eletrônica e sua disponibilização pelo sistema E-SAJ, nos termos da Lei 11.419/2006, e, ato contínuo, seja intimado por e-mail, uma vez que o signatário não recebe intimação pela imprensa oficial.

Termos em que,
P. Deferimento.

Osasco, 27 de maio 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA/SP: 128880/D

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

436

JUNTADA

Em 3 de 6 de 2019 junto a estes autos

(P) petição
( ) informação
( ) ofícios
( ) mandado
( ) carta precatória/rogatória
( ) certidão
( ) documento
( ) CE
( ) outros

Eu, escrevente, subscrevi.

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 31.667, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco

Rua Álvares de Azevedo, nº 94, Centro, Osasco, São Paulo.

R$ 470.000,00

(Quatrocentos e setenta mil reais)

MAIO / 2019

FOTO 01

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO

03 JUN 2019

405 FOOD.19.00013760-3 316519 1239 60

AUTOS Nº: 0045530-30.2010.8.26.0405 (3325/2010)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, requerida por **FLÁVIA MELINI DA SILVA SOARES**, em face de **CARLOS ALBERTO SARAIVA SOARES**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Álvares de Azevedo, nº 94, Centro, Osasco, São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

Osasco, 27 de maio de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

439

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, requerida por **FLÁVIA MELINI DA SILVA SOARES**, em face de **CARLOS ALBERTO SARAIVA SOARES:**

Uma casa residencial assobradada sob nº 94 da Rua Álvares de Azevedo e respectivo terreno constituído de parte do lote 11 e lote 12 da quadra 5 da Vila Alice, nesta cidade de Osasco, medindo 5,00 metros, de frente para a referida via pública; 25,00 metros, da frente aos fundos de ambos os lados, tendo a mesma metragem, digo, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área total de 125,00 metros quadrados, limitando-se do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 10; do esquerdo com o remanescente do mesmo lote 11 e nos fundos com parte dos lotes 21 e 22 todos da mesma quadra. CADASTRO: 23242-11-38-0274-00-000-03. Matrícula nº 31.667, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I. O Sr. Carlos franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Álvares de Azevedo, nº 94, Centro, Osasco - São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Osasco, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

441

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03

RUA ÁLVARES DE AZEVEDO,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Osasco, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

23242.11.38.0274.00.000.03

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 022.862/2019

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTES VALORES:

EXERCÍCIO 2019
CDC 1517120000
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23242.11.38.0274.00.000.03
ENDEREÇO ..... RUA ALVARES DE AZEVEDO, 94 - PL 11 Q 5 Vila Osasco - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL ..... JOAQUIM SOARES
CPF/CNPJ 196.930.958-04
VALOR VENAL DO TERRENO(VVT) ... R$ 62.801,58
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS(VVP) ... R$ 107.031,91
VALOR VENAL DO IMÓVEL(VVI) ... R$ 169.833,50

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R$)
1	Residencial Sobrado	131,60	107.031,91

Osasco, 27 de Maio de 2019

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

PREFEITURA DE OSASCO

IPTU 2019

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

CADASTRO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	VALOR TOTAL LANÇADO
1517120000	23242.11.38.0274.00.000.03	

PROPRIETÁRIO: JOAQUIM SOARES

COMPROMISSÁRIO:

POSSUIDOR:

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO	ENDEREÇO DE ENTREGA
RUA ALVARES DE AZEVEDO, 94 - PL 11 Q 5 Vila Osasco (Loteamento:VILA ALICE) Osasco - SP - 06083-290	RUA ALVARES DE AZEVEDO, 94 - PL 11 Q 5 Vila Osasco (Loteamento:VILA ALICE) Osasco - SP - 06083-290

Mensagens

TIPO DE EDIFICAÇÃO: 02 - Residencial Sobrado

( ) TERRENO VAGO	( ) INDUSTRIAL
(X) RESIDENCIAL	( ) TEMPLO
( ) COMERCIAL	( ) SERVIÇOS PUBLICOS
( ) CONDOMINIO	( ) GARAGEM
( ) CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	

CÓD. COBRANÇA: Isencao

A.T.	125,00	B.C.	640,45
A.C.	131,68	A.I.	0,0000
T.P.	5,00	T.I.	0,0000
V.V.T.	62.881,58	V.V.P.	107.831,91
V.V.E.	0,00	V.V.I.	169.833,50
I.T.	0,00	I.P.	1.868,17
I.E.	0,00	Z.F.	1
TCRRS.	0,00	V.C.	0,00

LEGENDA

A.T.	Área do Terreno	B.C.	Base de Calc. do Terreno
A.C.	Área Construída	A.I.	Área Ideal
T.P.	Testada Principal	T.I.	Testada Ideal
V.V.T.	Valor Venal do Terreno	V.V.P.	Valor Venal do Predio
V.V.E.	Valor Venal do Excesso	V.V.I.	Valor Venal do Imóvel
I.T.	Imposto Territorial	I.P.	Imposto Predial
I.E.	Imposto de Excesso	Z.F.	Zona Fiscal
TCRRS.	Taxa de Coleta	V.C.	Valor Compensado

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 1485, de 12 de outubro de 1978, estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no Município de Osasco – SP.

O local em causa integra a **"ZAV4"**, Zona de Área Verde, de média a alta densidade demográfica.

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

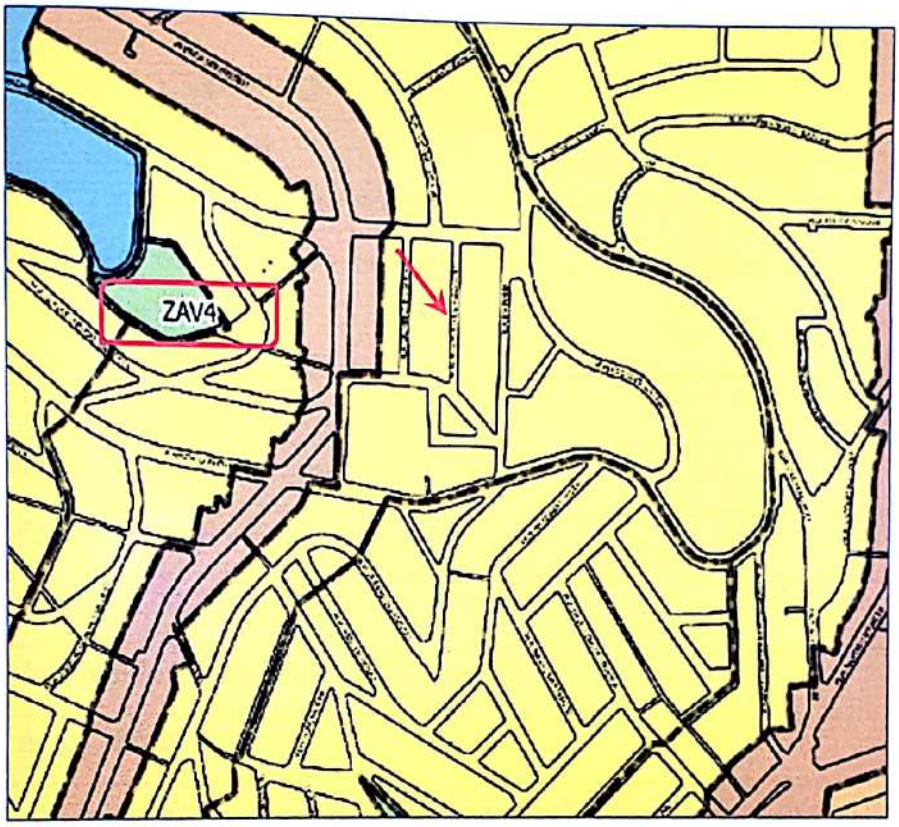
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

444

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da zona de uso predominantemente residencial.

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

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

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Imir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 5,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 125,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa assobradada, com características de uso residencial, com área total construída de 131,60 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "D" - entre regular e necessitando de reparos simples.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

nir Pereira Modotti

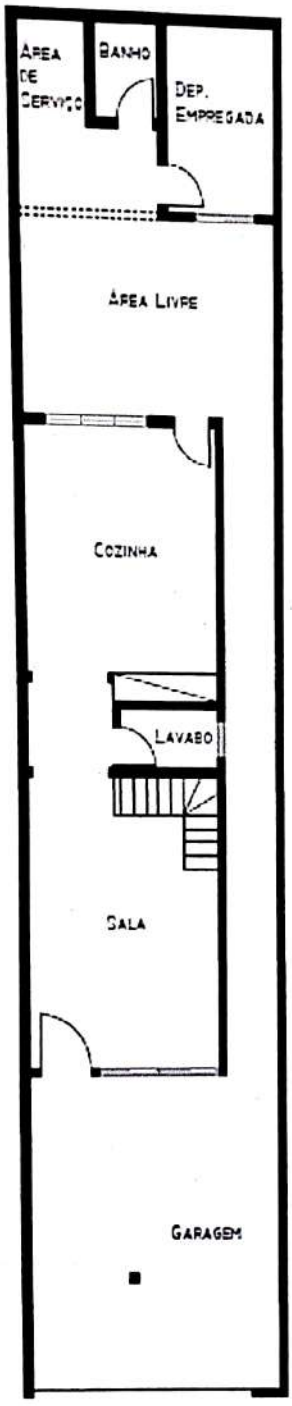
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

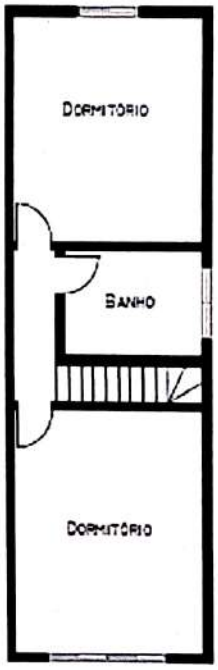
446

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI



Pav. Térreo



Pav. Superior

Rua Álvares de Azevedo, nº 94

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

447

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05

RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94

FACHADA.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

nir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

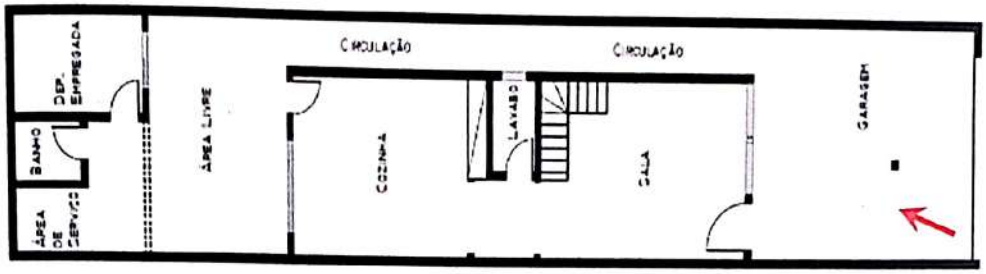
36 anos
Desde 1983

448

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO

GARAGEM.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

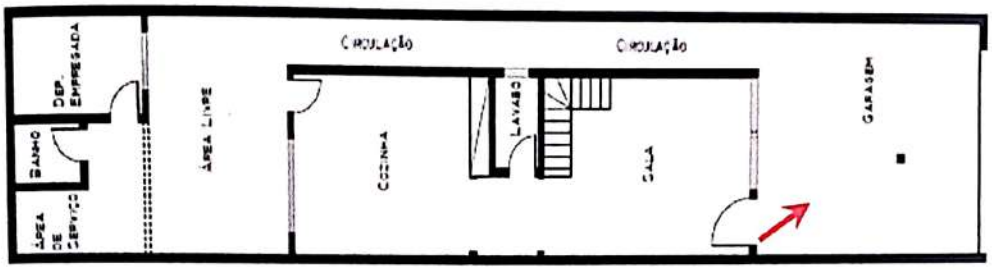
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO

OUTRA VISTA DA GARAGEM.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

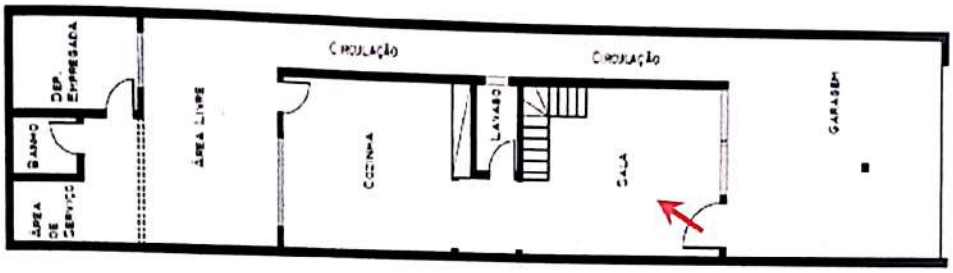
36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

45
F

FOTO 08

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO

SALA.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

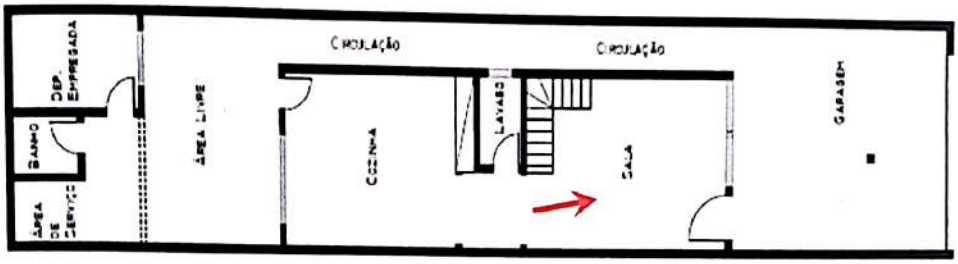
36 anos
Desde 1983

451

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO

OUTRA VISTA DA SALA.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

nir Pereira Modotti

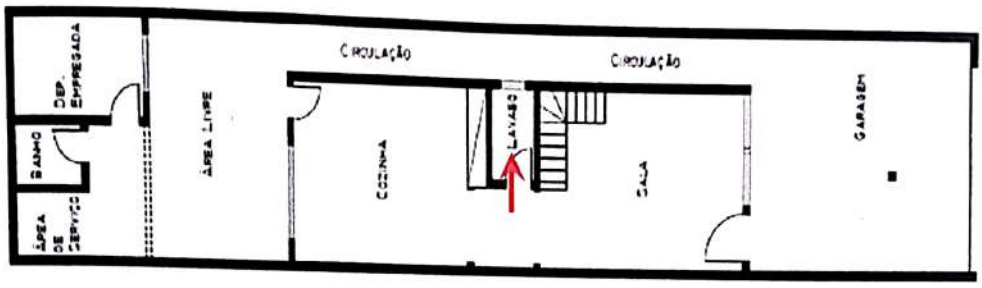
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

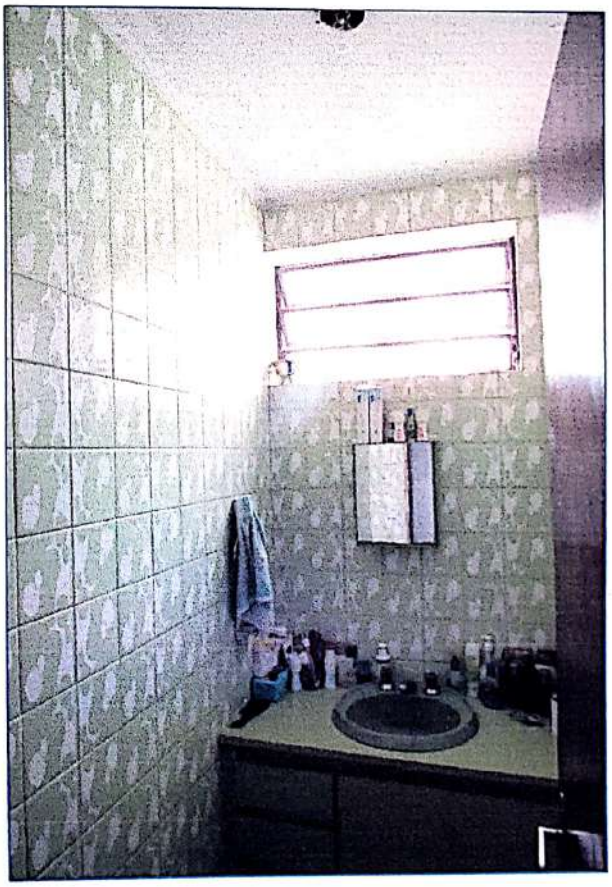
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO



LAVABO.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

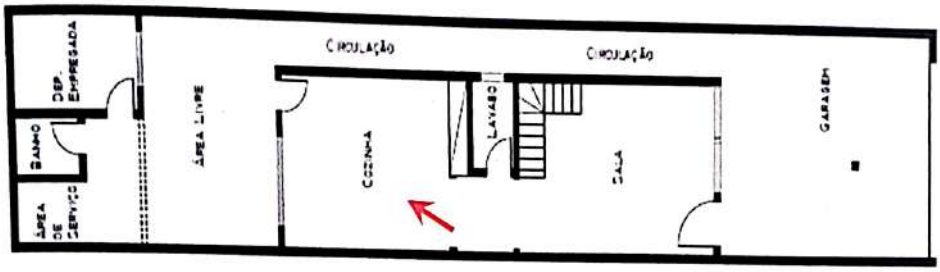
36 anos
Desde 1983

453

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO

COZINHA.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

ir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

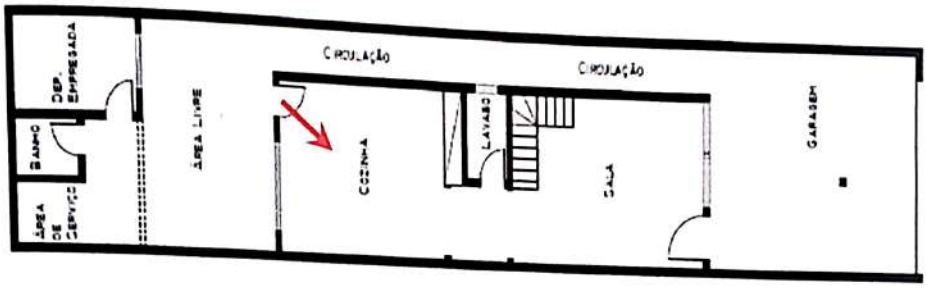
36 anos
Desde 1983

454

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO

OUTRA VISTA DA COZINHA.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

mir Pereira Modotti

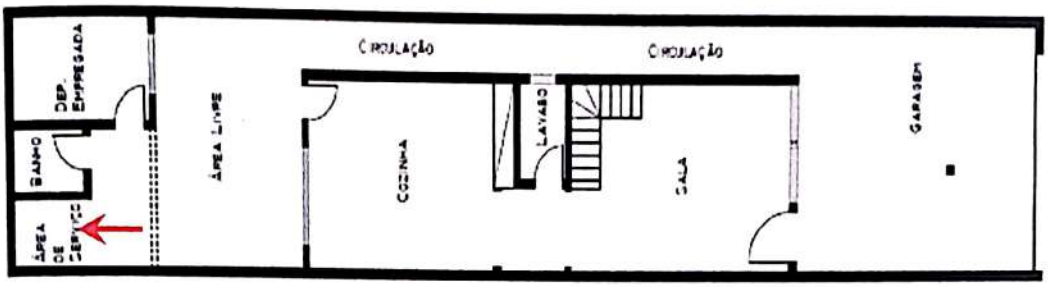
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

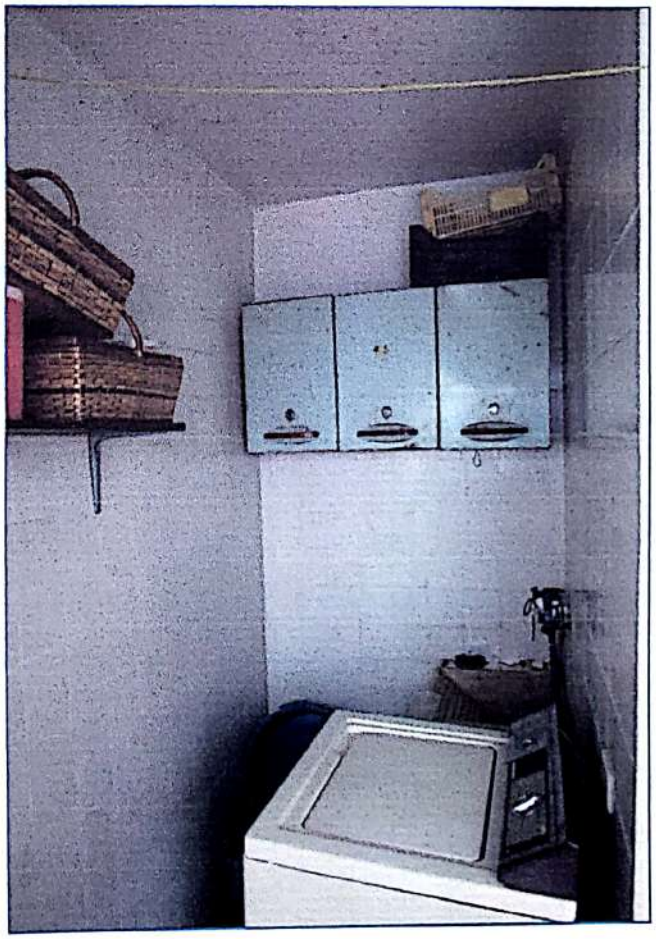
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO



ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

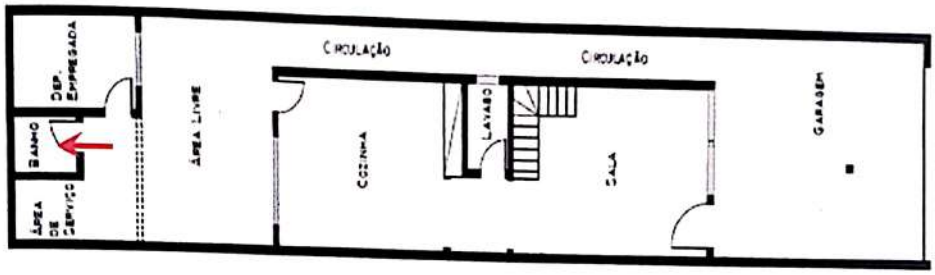
36 anos
Desde 1983

456

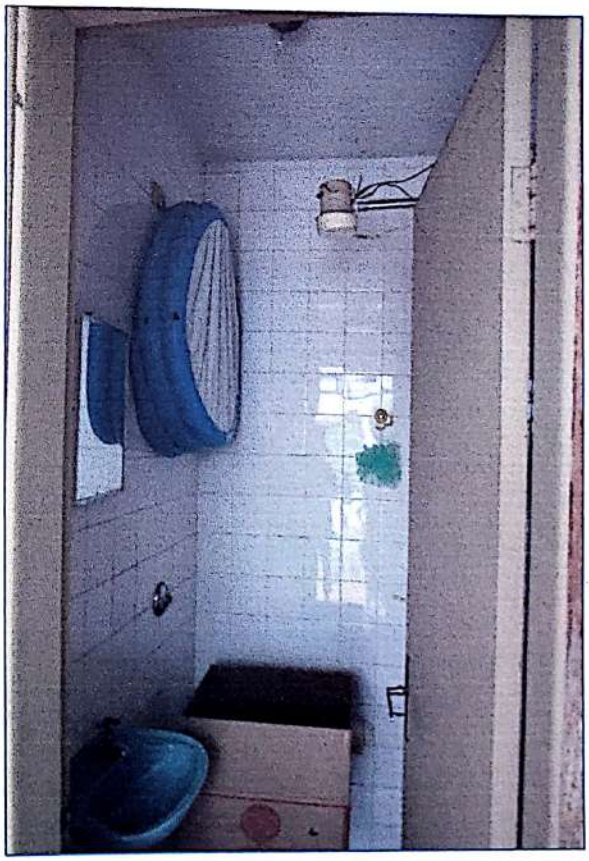
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO



BANHEIRO DE EMPREGADA.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

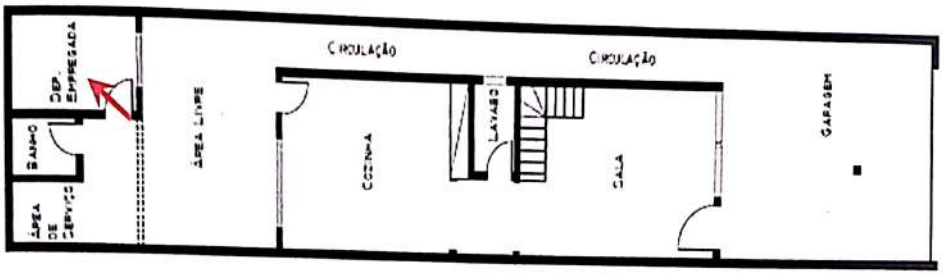
36 anos
Desde 1983

45F

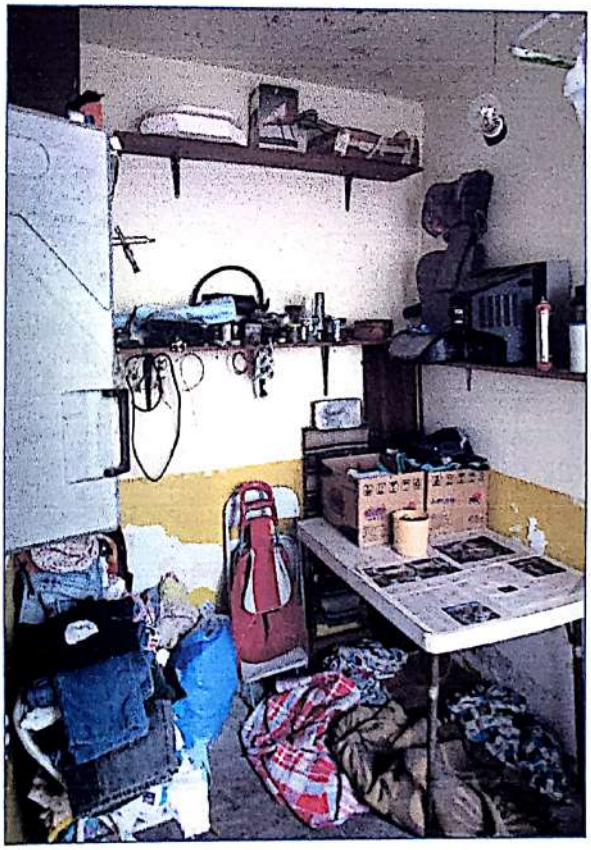
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO



DORMITÓRIO DE EMPREGADA.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

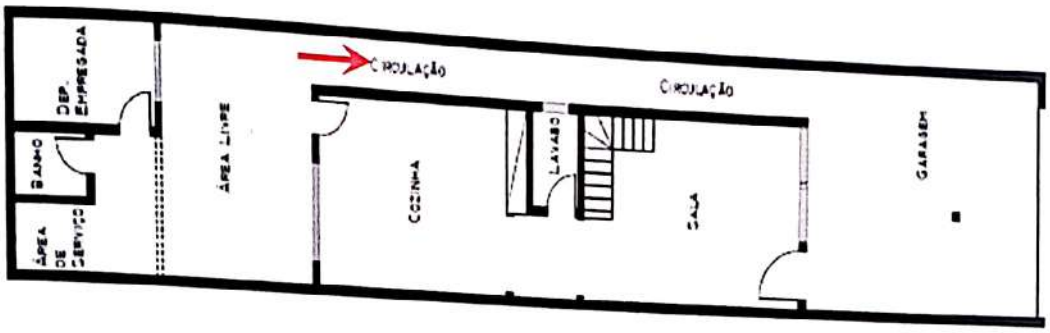
36 anos
Desde 1983

458
F.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO

CIRCULAÇÃO.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

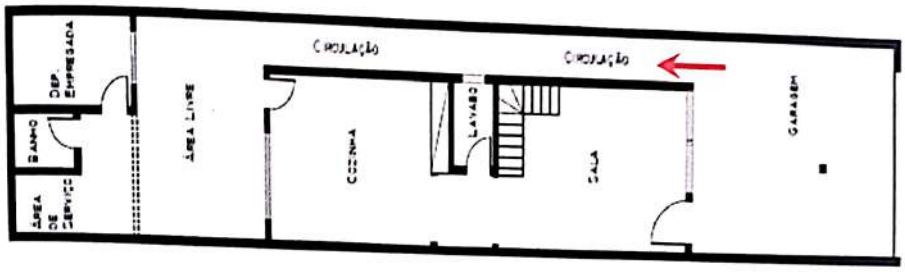
36 anos
Desde 1983

459

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO

OUTRA VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

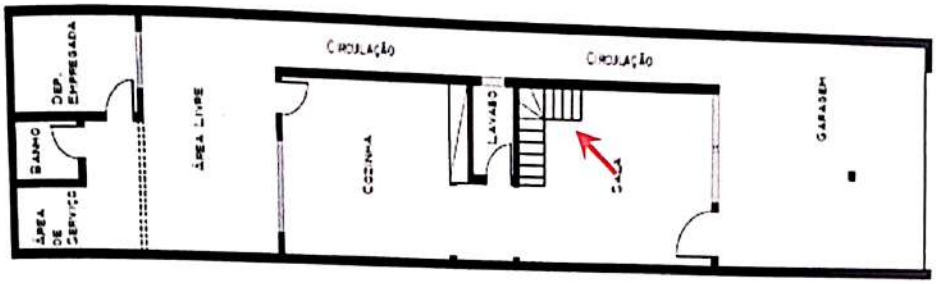
36 anos
Desde 1983

460

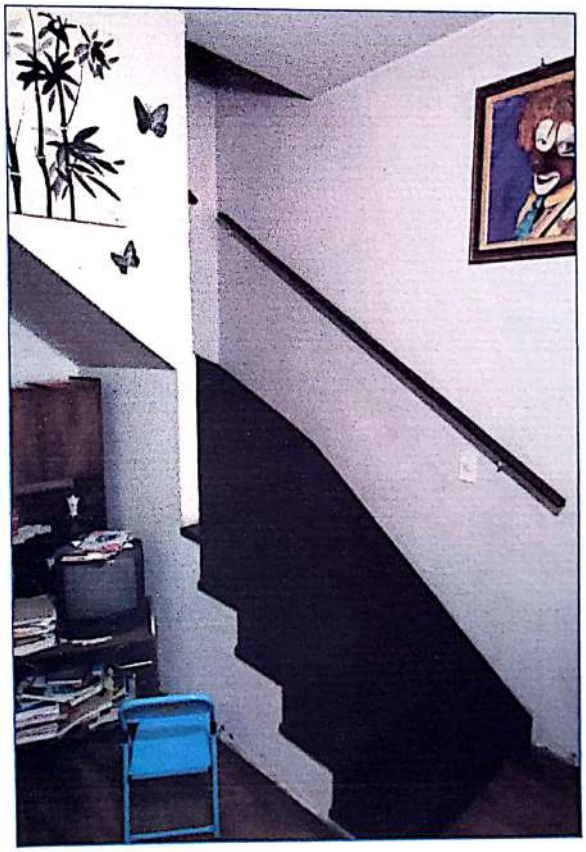
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO TÉRREO



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

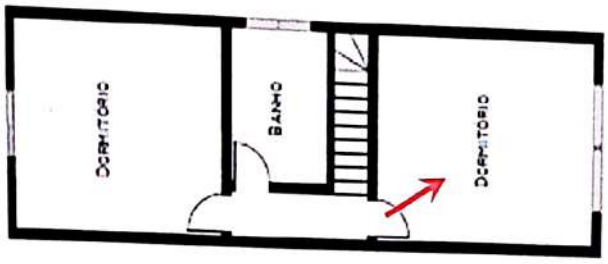
36 anos
Desde 1983

462

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO SUPERIOR

DORMITÓRIO 1.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

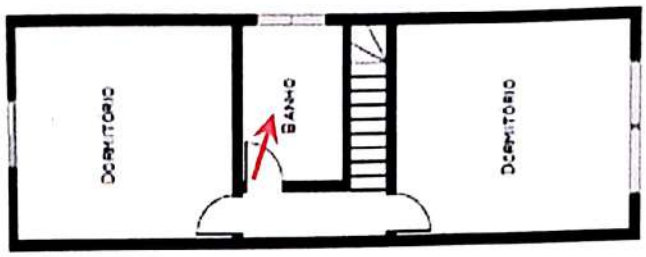
36 anos
Desde 1983

462

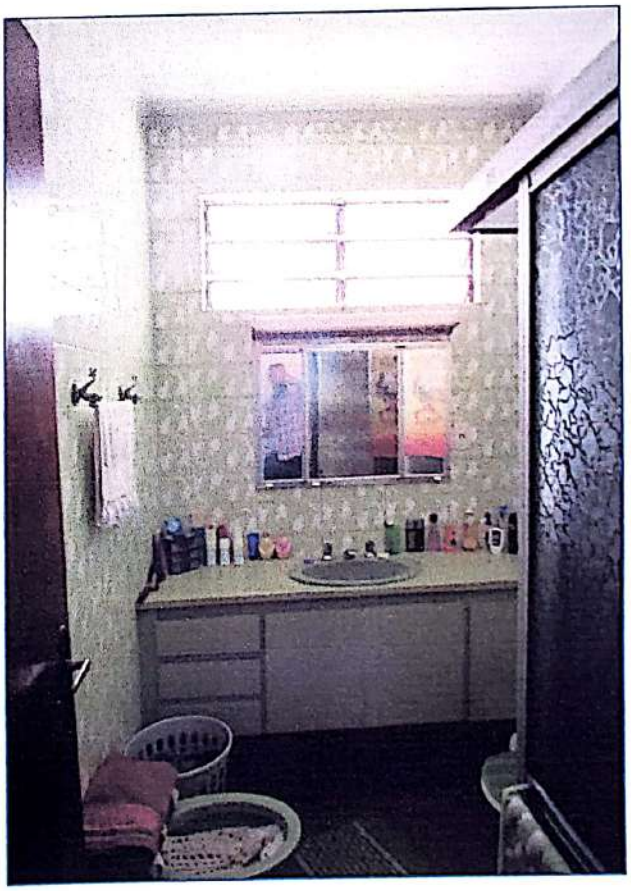
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO SUPERIOR



BANHEIRO.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

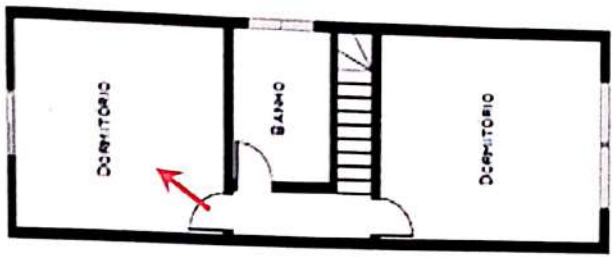
36 anos
Desde 1983

463

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

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



RUA ÁLVARES DE AZEVEDO, Nº 94 - PAVIMENTO SUPERIOR

DORMITÓRIO 2.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

46 Y

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

465

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa 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 I e II.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

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

Tabela 1 - Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste – Frente e Profundidade – Referências – Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C_e	Coef de área C_a	Características e Recomendações – Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
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.
	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	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo II – Zonas de uso vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	10 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 Incorporação s Padrão Médio	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1)	

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste – Frente e Profundidade – Referências – Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C_e	Coef de área C_a	Características e Recomendações – Área – Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
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	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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 I e II.*

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

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

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

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

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

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

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

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

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.

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 restrições.

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

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

4/10

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

Vu = R$ 2.658,69/m²

(dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e sessenta e nove centavos por m²)

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

A) Valores unitários:

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

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

472

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

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, através da seguinte expressão:

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

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

473

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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 a seguir:

Estado	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 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;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 = 125,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R$ 2.658,69/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 125{,}00\ m^2 \times R\$\ 2.658{,}69/m^2$$

VT = R$ 332.336,25

Ou, em números redondos:

VT = R$ 332.000,00

(Trezentos e trinta e dois mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R$ 2.658,69/m² (dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e sessenta e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016
SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ciro dos Anjos
COMP.:
CEP : BAIRRO : Vila Osasco - Osasco NÚMERO : 459
UF : SP CIDADE : OSASCO - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R$):1.389,16
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :1
VALOR CALCULADO (R$) : 115.214,49 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Nunes Imóveis
CONTATO : corretor
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-996529878

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.699,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.140,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2598
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019
SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Julio de Mesquita NÚMERO : 851
COMP.: BAIRRO : Vila Osasco - Osasco CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R$): 1.389,16
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R$) : 116.035,98 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$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Nunes Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-996529878
OBSERVAÇÃO:
Com edícula nos fundos.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.126,43
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.242,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

48P

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016

SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santo Antônio

COMP.: NÚMERO : 947

BAIRRO : Vila Osasco - Osasco

CEP : UF : SP CIDADE : OSASCO - 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	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 168,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R$): 1.389,16

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R$) : 286.854,03 VALOR ARBITRADO (R$) : 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 : Canadá Imóveis

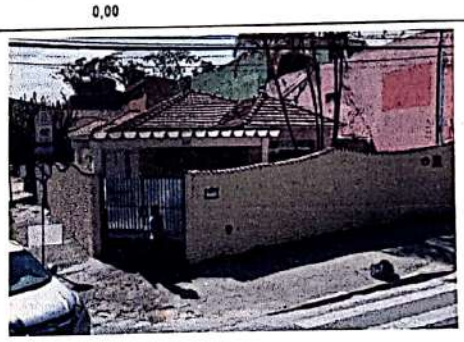
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-21357300

OBSERVAÇÃO:

Com duas casas térreas no terreno.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.929,77
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.338,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1394
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,14	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

nir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

485
F

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016
SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cláudio Manoel da Costa
COMP.:
CEP : BAIRRO : Vila Osasco - Osasco NÚMERO : 357
UF : SP CIDADE : OSASCO - 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: 270,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 163,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R$): 1.389,16
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R$) : 134.142,58 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Nunes Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-996529878

OBSERVAÇÃO:

Com 4 casas no terreno, sendo a casa principal com 4 cômodos, e 3 casas com 3 cômodos cada.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.836,51
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.238,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2191
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,17	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

480

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016
SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diogo Antônio Feijó CHAVE GEOGRÁFICA :
COMP.:
CEP : BAIRRO : Vila Osasco - Osasco NÚMERO : 564
UF : SP CIDADE : OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caido para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 187,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R$): 1.389,16
VAGAS : 2 PAVIMENTOS :2
VALOR CALCULADO (R$) : 203.271,27 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$) : 604.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Josiane Rodrigues da Silva Imóveis
CONTATO : corretor
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-992175512

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.702,54
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.295,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3486
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,25				

mir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

487

Avali

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

488

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016
SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Donizetti
COMP.:
CEP : BAIRRO : Vila Osasco - Osasco NÚMERO : 135
UF : SP CIDADE : OSASCO - 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: 135,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R$): 1.389,16
VAGAS : 2 PAVIMENTOS :2
VALOR CALCULADO (R$) : 217.402,43 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$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Gold ADM Imóveis
CONTATO : corretor
OBSERVAÇÃO :
TELEFONE : (11)-36823670

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.989,61
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.035,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0155
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016

SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Donizetti

COMP.: NÚMERO : 80

BAIRRO : Vila Osasco - Osasco

CEP : UF : SP CIDADE : OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²

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

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R$): 1.389,16

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R$) : 82.296,06 VALOR ARBITRADO (R$) : 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$) : 469.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

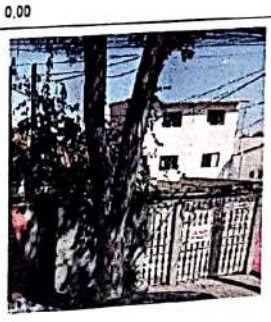
IMOBILIÁRIA : Simone Helena Conti Imóveis

CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-996394920

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.265,36
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.349,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

4590

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 13 — **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016
SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Diogo Pires Correa
COMP.:
CEP : BAIRRO : Vila Osasco - Osasco NÚMERO : 65
UF : SP CIDADE : OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 127,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R$):1.389,16
VAGAS : 4 PAVIMENTOS :1
VALOR CALCULADO (R$) : 127.990,18 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

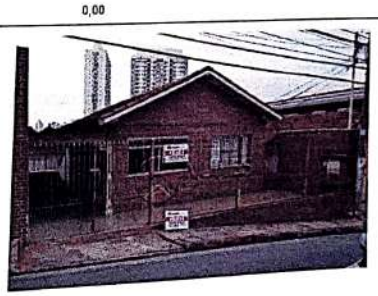
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Nunes Imóveis
CONTATO : corretor
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-996529878
Com edícula nos fundos.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.960,05
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.251,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0986
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

491

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016

SETOR : 23242 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Roberto Simonsen

COMP.: BAIRRO : Vila Osasco - Osasco NÚMERO : 29

CEP : UF : SP CIDADE : OSASCO - 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:	102,00	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	17,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 65,00 M²

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

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R$): 1.389,16

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R$) : 62.455,52 VALOR ARBITRADO (R$) : 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$) : 378.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Leonardo Putini Imóveis

CONTATO : corretor

OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-996523885

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.722,99
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.614,47
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9601
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Álvares de Azevedo, 94

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

DATA : 27/05/2019

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

OBSERVAÇÃO :

IC.: 23242.11.38.0274.00.000.6

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	5,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Ciro dos Anjos ,459	1.699,14	2.140,60	1,2598	1,0007
☒ 2	Avenida Julio de Mesquita ,851	3.126,43	3.242,53	1,0371	1,0003
☒ 3	Avenida Santo Antônio ,947	2.929,77	3.338,06	1,1394	1,0003
☒ 4	Rua Alan Kardec ,10	1.954,94	2.416,18	1,2359	1,0005
☒ 5	Rua Álvares de Azevedo ,102	3.309,11	3.335,17	1,0079	1,0003
☒ 6	Rua Álvares de Azevedo ,111	2.394,70	2.394,70	1,0000	1,0004
☒ 7	Rua Atão Arantes ,256	2.163,98	2.244,35	1,0371	1,0005
☒ 8	Rua Cláudio Manoel da Costa ,357	1.836,51	2.238,98	1,2191	1,0006
☒ 9	Rua Diogo Antônio Feijó ,564	1.702,54	2.295,98	1,3486	1,0007
☒ 10	Rua Flor de Amora ,537	2.023,35	2.323,31	1,1482	1,0005
☒ 11	Rua Padre Donizetti ,135	2.989,61	3.035,98	1,0155	1,0003
☒ 12	Rua Padre Donizetti ,80	2.265,36	2.349,49	1,0371	1,0004
☒ 13	Rua Professor Diogo Pires Correia ,65	2.960,05	3.251,79	1,0986	1,0003
☒ 14	Rua Roberto Simonsen ,29	2.722,99	2.614,47	0,9601	1,0004

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

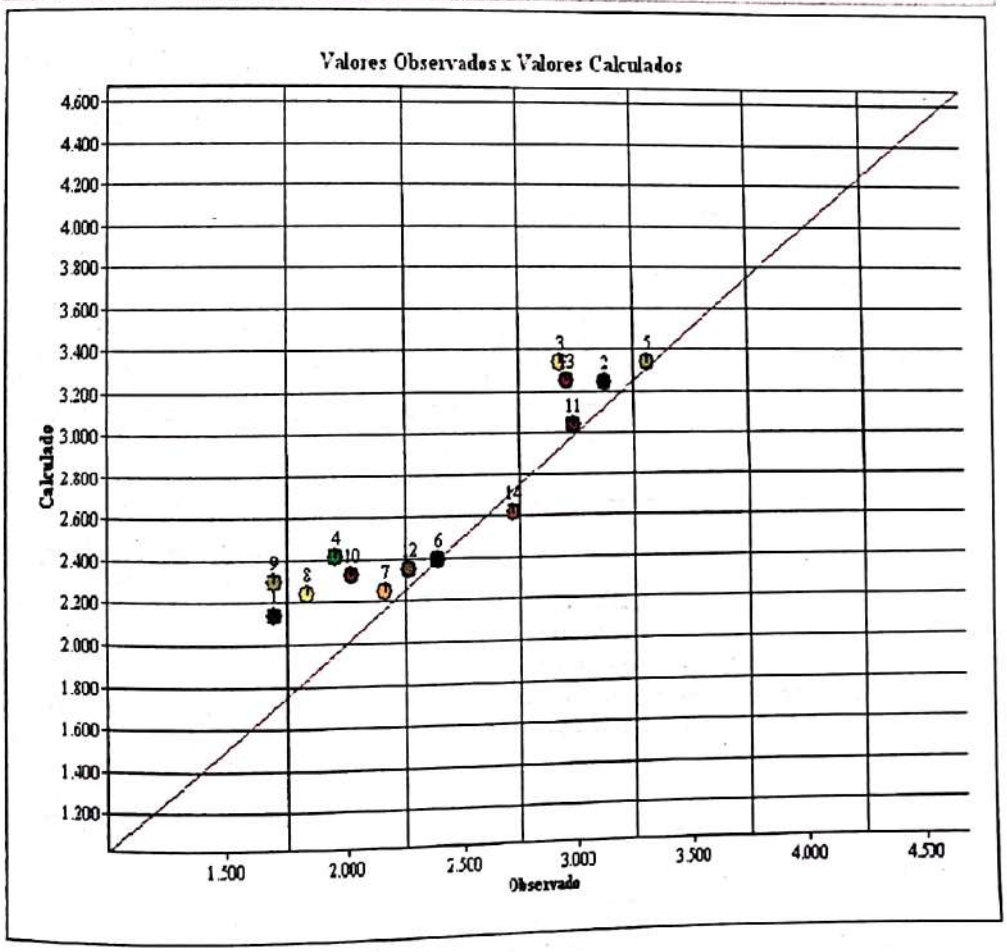
493

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.699,14	2.140,60
2	3.126,43	3.242,53
3	2.929,77	3.338,06
4	1.954,94	2.416,18
5	3.309,11	3.335,17
6	2.394,70	2.394,70
7	2.163,98	2.244,35
8	1.836,51	2.238,98
9	1.702,54	2.295,98
10	2.023,35	2.323,31
11	2.989,61	3.035,98
12	2.265,36	2.349,49
13	2.960,05	3.251,79
14	2.722,99	2.614,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno
Cliente : Avaliação
Área m² : 125,00
Local : Rua Álvares de Azevedo 94 Centro OSASCO - SP
Modalidade : Venda
Data : 27/05/2019

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.434,18
Desvio Padrão : 561,12
- 30% : 1.703,92
+ 30% : 3.164,43
Coeficiente de Variação : 23,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.658,69
Desvio Padrão : 467,44
- 30% : 1.861,08
+ 30% : 3.456,29
Coeficiente de Variação : 17,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 2.658,69
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 2.658,69000
VALOR TOTAL (R$) : 332.335,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.490,04
INTERVALO MÁXIMO : 2.827,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.456,26
INTERVALO MÁXIMO : 2.861,12

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

Vu = 1,056 x R$ 1.389,16/m² = R$ 1.466,95

Área Construída: 131,60 m²

Idade: 30 anos

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

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 131,60 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.466,95/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (D) - entre regular e necessitando de reparos de simples;

K = 0,645.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Substituindo e calculando:

$$VB = 131{,}60\ m^2 \times R\$\ 1.466{,}95/m^2 \times (0{,}20 + 0{,}645 \times (1 - 0{,}20))$$

$$\underline{VB = R\$\ 138.224{,}24}$$

Ou, em números redondos:

VB = R$ 138.000,00

(Cento e trinta e oito mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$\ 332.000{,}00 + R\$\ 133.000{,}00$$

$$VI = \underline{R\$\ 470.000{,}00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 470.000,00

(Quatrocentos e setenta mil reais)

Válido para maio de 2.019.

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

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, requerida por **FLAVIA MELINI DA SILVA**, em face de **CARLOS ALBERTO SARAIVA SOARES**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 31.667, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco

Rua Álvares de Azevedo, nº 94, Vila Osasco, Osasco, São Paulo.

R$ 470.000,00

(Quatrocentos e setenta mil reais)

MAIO / 2019

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 62 (sessenta e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso 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.

Osasco, 27 de maio 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

499

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,
DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 23 de abril de 2.019.

Prezado Dr. Haroldo da Silva Tanan
E-mail: htanan@uol.com.br
Ref.: **Vistoria**
Processo n.º: 0045530-30.2010.8.26.0405
Vara: 1ª Vara da Família e Sucessões – Osasco - SP
Ação: Execução de Alimentos
Partes: Flávia Melini da Silva Soares x Carlos Alberto Saraiva Soares e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **08 de maio de 2.019, 11:00 horas, no imóvel situado na Rua Álvares de Azevedo, 94, Osasco - São Paulo,** em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: cópia do IPTU e planta da edificação, que poderá ser enviada por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTE

Atenciosamente,
WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Modotti

501

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado em: quinta-feira, 25 de abril de 2019 16:26
Para: 'htanan@uol.com.br'
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 25 de abril de 2.019.

Prezado Dr. Haroldo da Silva Tanan
e-mail: htanan@uol.com.br
Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0045530-30.2010.8.26.0405
Vara: 1ª Vara da Família e Sucessões – Osasco - SP
Ação: Execução de Alimentos
Partes: Flávia Melini da Silva Soares x Carlos Alberto Saraiva Soares e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica sa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **08 de maio de 2.019, 11:00 horas, no vel situado na Rua Álvares de Azevedo, 94, Osasco - São Paulo,** em conformidade com a erminação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: cópia do IPTU e planta da edificação, que poderá ser enviada por ail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em o auxiliará na elaboração do laudo pericial.

: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTE*

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

502

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 23 de abril de 2.019.

Prezada Dra. Patrícia da Hora Silva
E-mail: fp.silvaadvocacia@gmail.com0
Ref.: **Vistoria**
Processo n.º: 0045530-30.2010.8.26.0405
Vara: 1ª Vara da Família e Sucessões – Osasco - SP
Ação: Execução de Alimentos
Partes: Flávia Melini da Silva Soares x Carlos Alberto Saraiva Soares e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **08 de maio de 2.019, 11:00 horas, no imóvel situado na Rua Álvares de Azevedo, 94, Osasco - São Paulo,** em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: cópia do IPTU e planta da edificação, que poderá ser enviada por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTE

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Modotti

503

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado em: quinta-feira, 25 de abril de 2019 16:27
Para: 'fp.silvaadvocacia@gmail.com'
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 25 de abril de 2.019.

Prezada Dra. Patrícia da Hora Silva

E-mail: fp.silvaadvocacia@gmail.com0

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0045530-30.2010.8.26.0405

Vara: 1ª Vara da Família e Sucessões – Osasco - SP

Ação: Execução de Alimentos

Partes: Flávia Melini da Silva Soares x Carlos Alberto Saraiva Soares e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **08 de maio de 2.019, 11:00 horas, no imóvel situado na Rua Álvares de Azevedo, 94, Osasco - São Paulo,** em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: cópia do IPTU e planta da edificação, que poderá ser enviada por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTE*

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D