

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 1.166.000,00

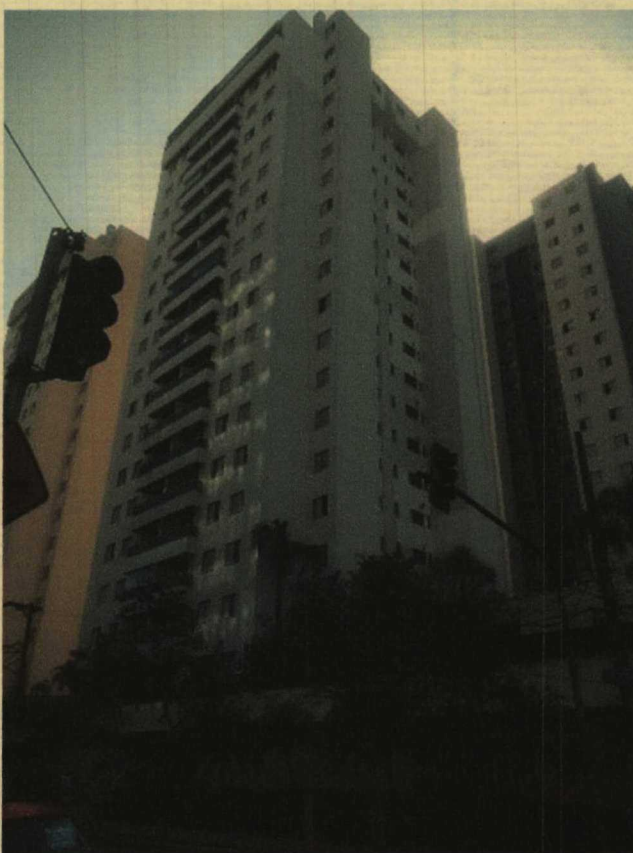
(Hum milhão, cento e sessenta e seis mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL A

R\$ 583.000,00

(Quinhentos e oitenta e três mil reais)

Data Base: Maio / 2.022



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Cipriano Barata, n° 1.051,
Cobertura Duplex n° 4.174, 20° Andar, Bloco B1, Condomínio Espaço São
Paulo, Ipiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob
n° 126.242, no Sexto CRI de São Paulo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 1.516.000,00

(Hum milhão, quinhentos e dezesseis mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL B

R\$ 776.000,00

(Setecentos e setenta e seis mil reais)

Data Base: Maio / 2.022



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua do Pombal, nº 504,
Condomínio Vale das Laranjeiras, Itaici, Cidade de Indaiatuba, Estado
de São Paulo, matriculado sob nº 3.738, no Primeiro CRI de
Indaiatuba.

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 284, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por PAULA REGINA DOS SANTOS E OUTROS, em face de JOÃO LUIZ ANNUNCIATO, em curso na 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL - SP, AUTOS Nº 0006636-98.2013.8.26.0010:

Imóvel A: Rua Cipriano Barata, nº 1.051, Cobertura Duplex nº 4.174, 20º Andar, Bloco B1, Condomínio Espaço São Paulo, Ipiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 126.242, no Sexto CRI de São Paulo.

Imóvel B: Rua do Pombal, nº 504, Condomínio Vale das Laranjeiras, Itaici, Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 3.738, no Primeiro CRI de Indaiatuba.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls. 383

306
j

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL A:

Rua Cipriano Barata, nº 1.051, Cobertura Duplex nº 4.174, 20º Andar, Bloco B1, Condomínio Espaço São Paulo, Ipiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 126.242, no Sexto CRI de São Paulo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

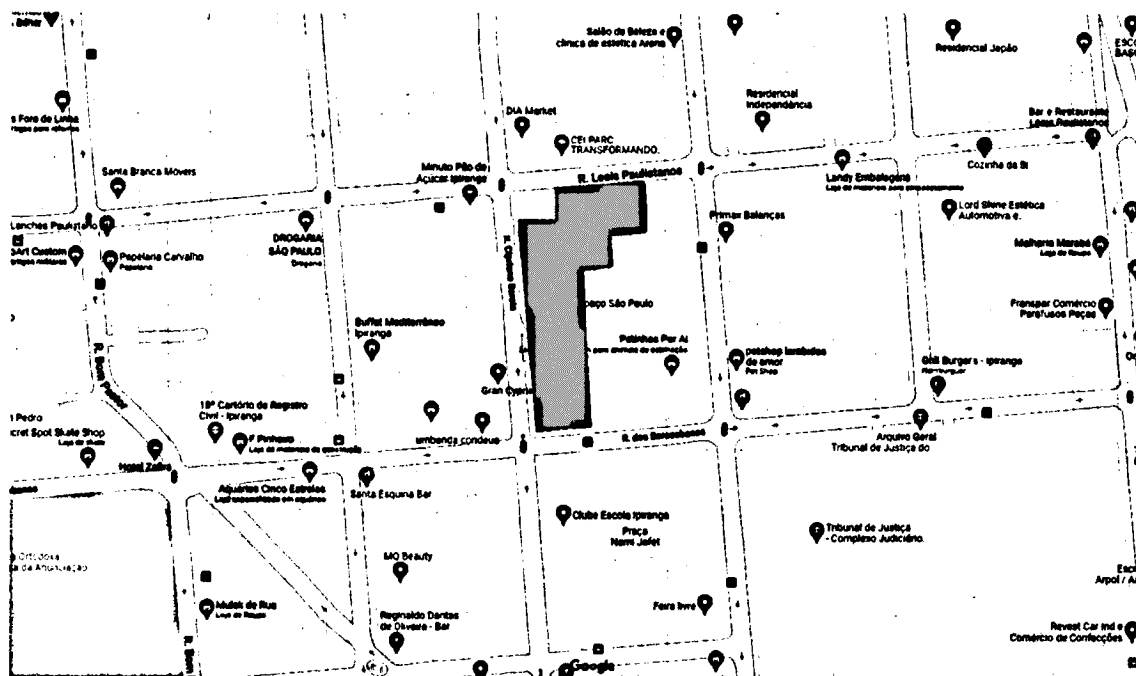
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Cipriano Barata, nº 1.051, Ipiranga, São Paulo - SP, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, o signatário constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Cipriano Barata, nº 1.051, Ipiranga, no quarteirão completado pelas vias: Rua Leais Paulistanos, Rua Agostinho Gomes e Rua dos Sorocabanos.

A reprodução do Mapa Oficial de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Mista - (ZM)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 040.025.0264-3

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do imóvel: 040.025.0264-3

Local do imóvel:

R LEAIS PAULISTANOS, 400 - AP 4174
BLOCO B 1 EDIFÍCIO IPIRANGA CEP 04202-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R LEAIS PAULISTANOS, 400 - AP 4174
BLOCO B 1 EDIFÍCIO IPIRANGA CEP 04202-010

Contribuinte(s):

CPF 001.494.328-01 JOAO LUIZ ANNUNCIATO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.034	Testada (m):	173,71
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0069
Área total (m²):	6.034		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	323	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	5.264	Uso: residência	
Ano da construção corrigida:	1995		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.086,00
- da construção:	3.043,00

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

- da área incorporada:	140.897,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	727.338,00
Base de cálculo do IPTU:	868.035,00

Reservado 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 19/07/2022, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 20/04/2022

Número do Documento: 2.2022.003665233-1

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona Mista, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, ou seja, "ZM".

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 126.242.

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso misto, predominantemente residencial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, calçadas e acessos de pedestres.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DAS UNIDADES AVALIADAS

A Cobertura Duplex nº 4.174, objeto da presente avaliação, está localizado no 20º Andar, Condomínio Espaço São Paulo.

Possui área privativa de 187,29 m², área de uso comum de 135,669 m² e área total de 322,959 m², área total da vaga de garagem 62,190 m², e o direito ao uso do depósito de nº 37, com área de 4,65 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,6864% no terreno.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 27 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Superior", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

317
S

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 385

37 anos
Desde 1983

318
J

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

319
j

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

320
y

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 98

37 anos
Desde 1983

321
J

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DAS PISCINAS (ADULTO E INFANTIL).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls. 99

322
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA CHURRASQUEIRA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 00. 323
37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 01

37 anos

Desde 1983

324

J

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DO PLAYGROUND.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 02
37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia
FOTO 10



VISTA DA BRINQUEDOTECA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



VISTA DO SALA DE GINÁSTICA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 04
37 anos
Desde 1983
327
j

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



VISTA DO SALÃO DE JOGOS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 005

37 anos
Desde 1983

328
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266
			C/elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746
			C/elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226
			C/elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - LUXO	Acima	3,49	
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206
			C/elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656
			C/elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046
			C/elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - LUXO	Acima	3,61	
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) 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 em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

Avaliações e Perícias de Engenharia

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo 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	0,987	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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$qmf = R\$ 5.680,18/m^2 - \text{Data Base: Maio/2021}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.680,18/m² (cinco mil, seiscentos e oitenta reais e dezoito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2022	
SETOR: 035	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 2.33200	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Cipriano Barata		NÚMERO: 786	
COMP.: Ref.: CO0054	BAIRRO: Ipiranga	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:	6.034,00	TESTADA - (ct) m:	173,71
ACESSIBILIDADE:	Direto	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:		PROF. EQUIV. (Pe):	34,74
CONSISTÊNCIA:		ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,750	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	108,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	24,00	TOTAL M²:	130,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	980.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA:	Achel Morumbi		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec:	-175,55	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-967,43	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-998,49	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.320,75
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.179,29
		VARIAÇÃO: 0,7426

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020
SETOR: 040 QUADRA: 025 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2022
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cipriano Barata
COMP.: Ref.: CO0067 BAIRRO: Ipiranga
CEP: UF: SP
NÚMERO: 1051
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 6.034,00 TESTADA - (c_T) m: 173,71 PROF. EQV. (Pe): 34,74
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

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

COEF. DEP. (K): 0,725 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 187,29 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 36,00 TOTAL M²: 223,29

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Mega Brasil

CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-50802525

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-659,21	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-1.280,15	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.111,97
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.172,61
		VARIAÇÃO: 0,7273

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESSOA: 22/04/2022
SETOR: 040 QUADRA: 052 ÍNDICE DO LOCAL: 3.482,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cipriano Barata NÚMERO: 1451
COMP.: Ref.: CO0128 BAIRRO: Ipiranga CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 6.034,00 TESTADA - (c_T) m: 173,71 PROF. EQUIV. (P_e): 34,74
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,529 IDADE: 37 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 284,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 48,00 TOTAL M²: 312,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: IMóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-21572300
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -434,63	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.420,45
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 918,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.603,01
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8492
VAGAS -1.300,91	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2022
SETOR: 040 QUADRA: 080 ÍNDICE DO LOCAL: 2.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cipriano Barata NÚMERO: 791
COMP.: Ref.: CO1058 BAIRRO: Ipiranga CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 6.034,00 TESTADA - (c_T) m: 173,71 PROF. EQUIV. (Pe): 34,74
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,75 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 106,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 130,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 970.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Chimento Imóvel
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-44581012
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -173,76	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.235,85
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -957,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.116,23
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7426
VAGAS -968,30	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2022
SETOR: 046 QUADRA: 033 ÍNDICE DO LOCAL: 2.960,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pedrófia NÚMERO: 304
COMP.: Ref.: CO0082 BAIRRO: Ipiranga CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 6.034,00 TESTADA - (c_T) m: 173,71 PROF. EQUIV. (P_e): 34,74
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

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

COEF. DEP. (K): 0,406 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 171,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 36,00 TOTAL M²: 207,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Agência Imóveis

CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-55390308

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec: -463,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.842,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 362,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.329,76
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8072
VAGAS -1.411,58	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Ipiranga -

DATA: 22/04/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIO

OBSERVAÇÃO:

Setor: 040

Quadra 025

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.086,00
☒ Obsolescência	Idade 27
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,06

MATRIZ DE UNITÁRIOS

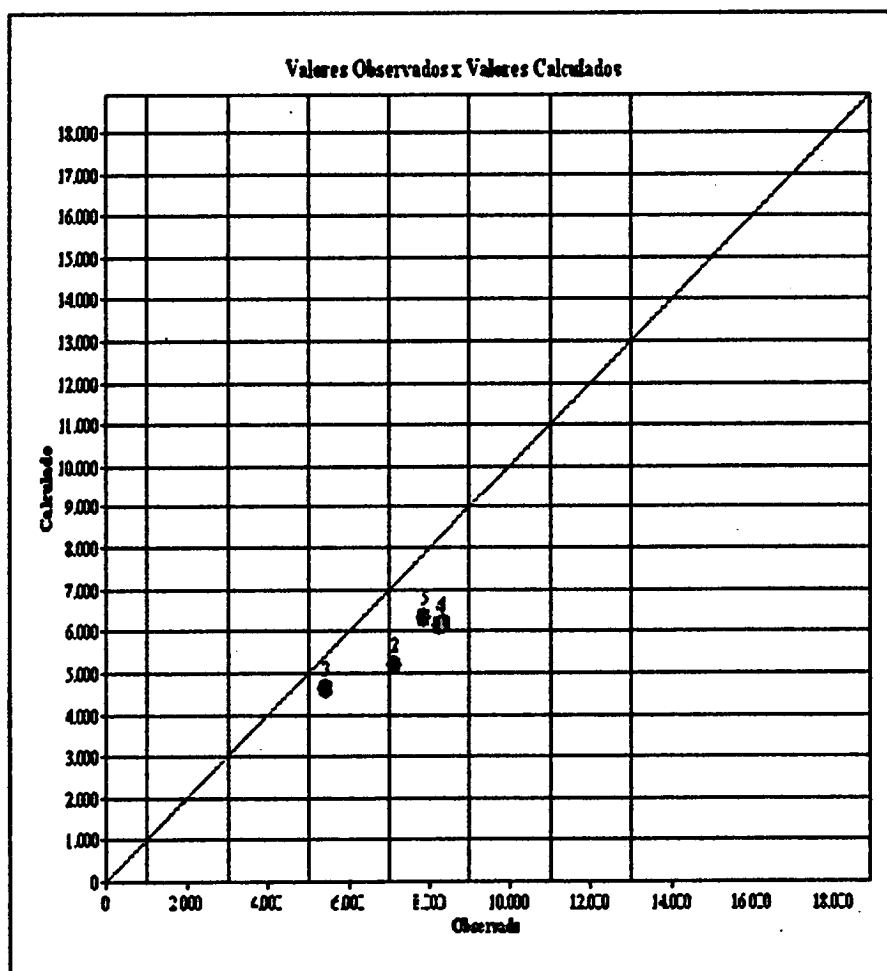
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Cipriano Barata, 786	8.320,75	6.179,29	0,7426
☒ 2	Rua Cipriano Barata, 1051	7.111,97	5.172,61	0,7273
☒ 3	Rua Cipriano Barata, 1451	5.420,45	4.603,01	0,8492
☒ 4	Rua Cipriano Barata, 791	8.235,85	6.116,23	0,7426
☒ 5	Rua Pedreira, 304	7.842,11	6.329,76	0,8072

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.320,75	6.179,29
2	7.111,97	5.172,61
3	5.420,45	4.603,01
4	8.235,85	6.116,23
5	7.842,11	6.329,76

GRÁFICO DE DISPERSÃO



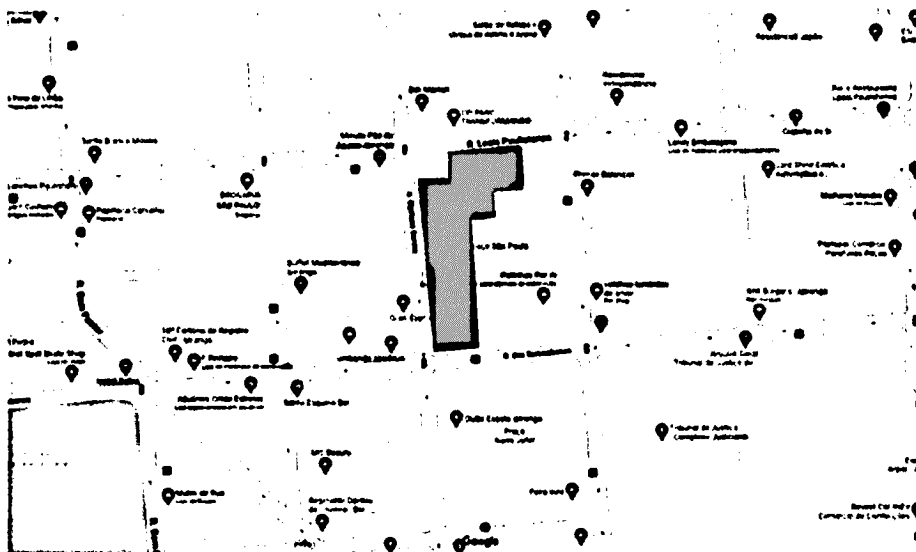
Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Cipriano Barata 1051 Ipiranga SAO PAULO - SP Data : 22/04/2022
Cliente : Eng. Walmir Modotti
Área terreno m² : 6.034,00 Edificação m² : 187,29 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.386,23
Desvio Padrão : 1.198,18
- 30% : 5.170,36
+ 30% : 9.602,09

Coefficiente de Variação : 16,2200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.680,18
Desvio Padrão : 754,84
- 30% : 3.976,13
+ 30% : 7.384,23

Coefficiente de Variação : 13,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Caracter. 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 ☐	6 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel e todos os caract dos dados analisados ☒	Apresentação de inform rel e todos os caract dos dados analisados ☐	Apresentação inform rel e todos os caract dos dados rel aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,80 a 2,00 ☐	0,40 a 2,00 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.680,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 5.162,68
INTERVALO MÁXIMO: 6.197,68

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5.162,68
INTERVALO MÁXIMO: 6.197,68

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 187,29 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.680,18/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (S_v \times N_{vagas} \times 0,5)) \times qmf$$

$$VI = (187,29 \text{ m}^2 + (12,00 \times 3,00 \times 0,5)) \times \text{R\$ } 5.680,18/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.166.084,15$$

Ou, em números redondos:

R\$ 1.166.000,00

(Hum milhão, cento e sessenta e seis mil reais)

Data Base: Maio/2.022

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls. 425

348
y

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL B:

Rua do Pombal, nº 504, Condomínio Vale das Laranjeiras, Itaici, Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 3.738, no Primeiro CRI de Indaiatuba.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

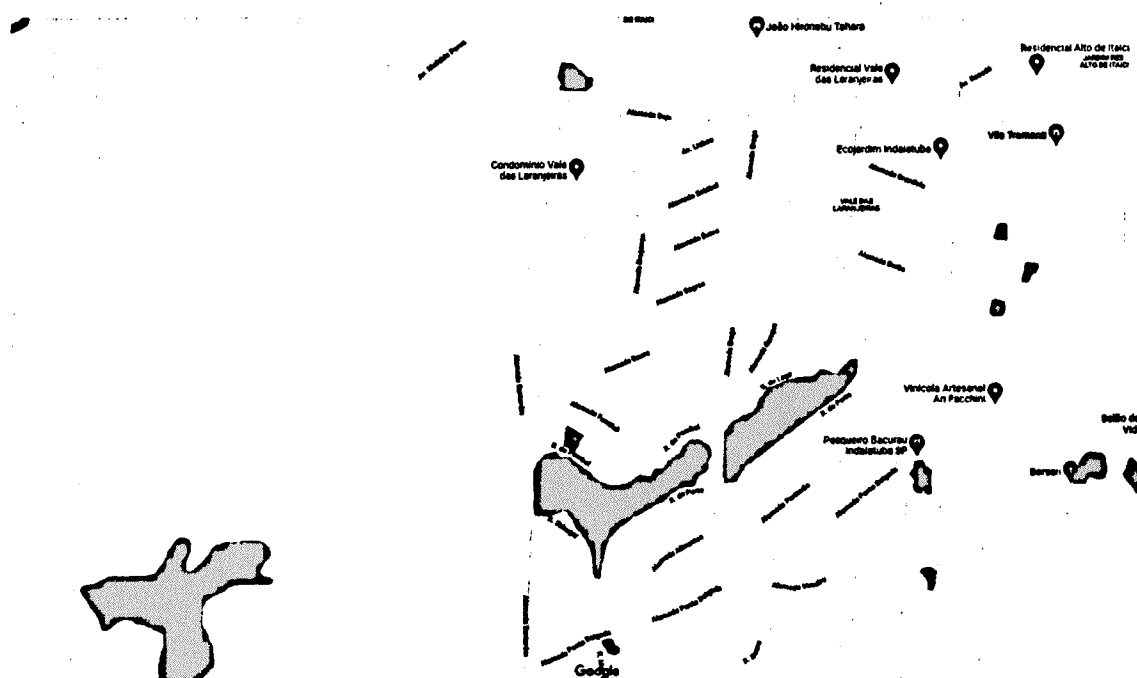
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua do Pombal, nº 504, Condomínio Vale das Laranjeiras, Itaici, Indaiatuba - SP, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, o signatário constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua do Pombal, nº 504, Condomínio Vale das Laranjeiras.

A reprodução do Mapa Oficial de Indaiatuba, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Residencial de Baixa Densidade - (ZRBD-4)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.32.10.05.015

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Aviações e Perícias de Engenharia

37 anos
Desde 1985

PIB/4242

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA					IPTU 2022	
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA					DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS	
Nº DO CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO CADASTRAL	EMISSÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO R\$	
5043.4080.0-7	Predial	03.32.10.05.015.000	JAN/2022	1%	2.666,06	
LOCAL DO IMÓVEL			ZONA		DESC. DO IMPOSTO R\$	
R. POMBAL, DO			00504		001	
LOTEAMENTO			CONDÔMÍNIO / EDIFÍCIO		% REDUÇÃO APOSENTADO R\$	
LT. CMI - VALE DAS LARANJEIRAS					0.00	
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. SOLO	DESTINAÇÃO	Nº ANEXO	% REDUÇÃO NOVOS LOT.	
14	13	ZR1	Residência	064307	0.00	
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO R\$				
41,40	3.370,00	116.073,84				
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO R\$				
83	155,73	150.531,73				
FRAÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$				
1,0000	155,73	266.605,57				
Este imóvel possui 01 carnê(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP- LEI 4.633/04		VALOR DA CIP R\$	
		31,97	80,7135		0,00	
Redução concedida até a liberação dos lotes para construir, de acordo com a Lei 6.965/2018.					TOTAL LANÇADO A PAGAR R\$	
					2.580,41	

FORMA DE PAGAMENTO

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR R\$
ÚNICA	15/03/2022	2.477,19
01/10	19/03/2022	258,04
02/10	19/04/2022	258,04
03/10	19/05/2022	258,04
04/10	19/06/2022	258,04
05/10	19/07/2022	258,04
06/10	19/08/2022	258,04
07/10	19/09/2022	258,04
08/10	19/10/2022	258,04
09/10	19/11/2022	258,04
10/10	19/12/2022	258,05

VALOR TOTAL 2.580,41

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

Avaliações e Perícias de Engenharia**2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Médio, Superior e Fino", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em zona de uso residencial de baixa densidade, onde permite uso estritamente residencial, ou permite a diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial, de acordo com subzonas conformes, ou seja, "ZRBD-4".

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Declive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes

dimensões:

Frente: 41,40 m;

Fundos: 61,23 m;

Lateral Esquerda: 62,44 m;

Lateral Direita: 69,78 m;

Área: 3.392,43 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, matriculado sob nº 3.738.

2.2.2 - - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, e área total construída de 155,73 m².

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls. 33

356
J

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fl. 484

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.

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 de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

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 superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transação, 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.

Walnir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

37 anos
Desde 1953

ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _f	C _a			
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*)	

361

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

37 anos
Desde 1983

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 (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
	F _r	P _m	P _{mx}	"f"	"p"	C _e	C _a			
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	
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	

Grupo III: Zonas de uso comercial e serviços
Grupo IV: Zonas industriais e Galpões

361

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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 equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^P, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^P, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^P\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^P\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

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.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - 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 venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

qm_f = R\$ 1.664,24/m² - Data Base: Março/2022

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.664,24/m² (Hum mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: INDAIATUBA - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada Municipal José Boldrin

NÚMERO: s/nº

COMP: Ref.: TE4626

BARRIO: Vale das Laranjeiras

CIDADE: INDAIATUBA - 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: 3.000,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 150,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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\$): 965.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Indaiatuba

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (19)-33284001

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,28	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 289,50
		HOMOGENEIZAÇÃO: 359,18
		VARIAÇÃO: 1,2407
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0010

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: INDAIATUBA - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2022	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0.00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Estrada Municipal José Botafini		NÚMERO: s/nº	
COMP.: Ref.: TE0287	BARRIO: Vale das Laranjeiras	CIDADE: INDAIATUBA - 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:	2.350,00	TESTADA - (ct) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):			117,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	coido para os fundos mais de 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\$): 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	Century 21	
CONTATO:	Corretor	TELEFONE: (19)-38252121
OBSERVAÇÃO:		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ci:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,16	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Co:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,43	
		VALOR UNITÁRIO: 229,79
		HOMOGENEIZAÇÃO: 355,87
		VARIAÇÃO: 1,5487
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0026

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: INDAIATUBA - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada Municipal José Boldini

NÚMERO: s/nº

COMP.: Ref.: TC00031

BAIRRO: Vale das Laranjeiras

CIDADE: INDAIATUBA - 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: 4.000,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em aliche acima de 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\$): 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sra. Rita

TELEFONE: (19)-38948480

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ci:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,39	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,18	
		VALOR UNITÁRIO: 157,50
		HOMOGENEIZAÇÃO: 240,43
		VARIAÇÃO: 1,5269
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0037

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estrada Municipal José Boldrini		NÚMERO : s/nº	
COMP. : Ref.: TE0032	BAIRRO : Vale das Laranjeiras	CIDADE : INDAIATUBA - 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 :	3.000,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
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\$) :	900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Sóte Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (19)-36759899			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO P _{oc} :	0.00	FT ADICIONAL 01 :	0.00	VALOR UNITÁRIO :	270.00
TESTADA C _t :	-0.04	FT ADICIONAL 02 :	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO :	334.98
PROFUNDIDADE C _p :	0.28	FT ADICIONAL 03 :	0.00	VARIAÇÃO :	1.2407
FRENTES MÚLTIPLAS C _e :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0011
CONSISTÊNCIA F _c :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00		
ÁREA C _a :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00		
TOPOGRAFIA F _t :	0.00				

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: INDAIATUBA - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada Municipal José Botelho

NÚMERO: s/nº

COMP.: Ref.: TE1008_2-1298652 BAIRRO: Vale das Laranjeiras

CIDADE: INDAIATUBA - 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: 2.700,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQWV. (Pe): 135,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: calado para os fundos de 5% até 10%

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\$): 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Lela Conto Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (19)-999340603

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,23	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,11	
		VALOR UNITÁRIO: 233,33
		HOMOGENEIZAÇÃO: 302,43
		VARIAÇÃO: 1,2961
		VARIAÇÃO AVALUANDO: 1,0015

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vale das Laranjeiras - Rua do Pombal

DATA: 22/04/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☒ Testada	41,40
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

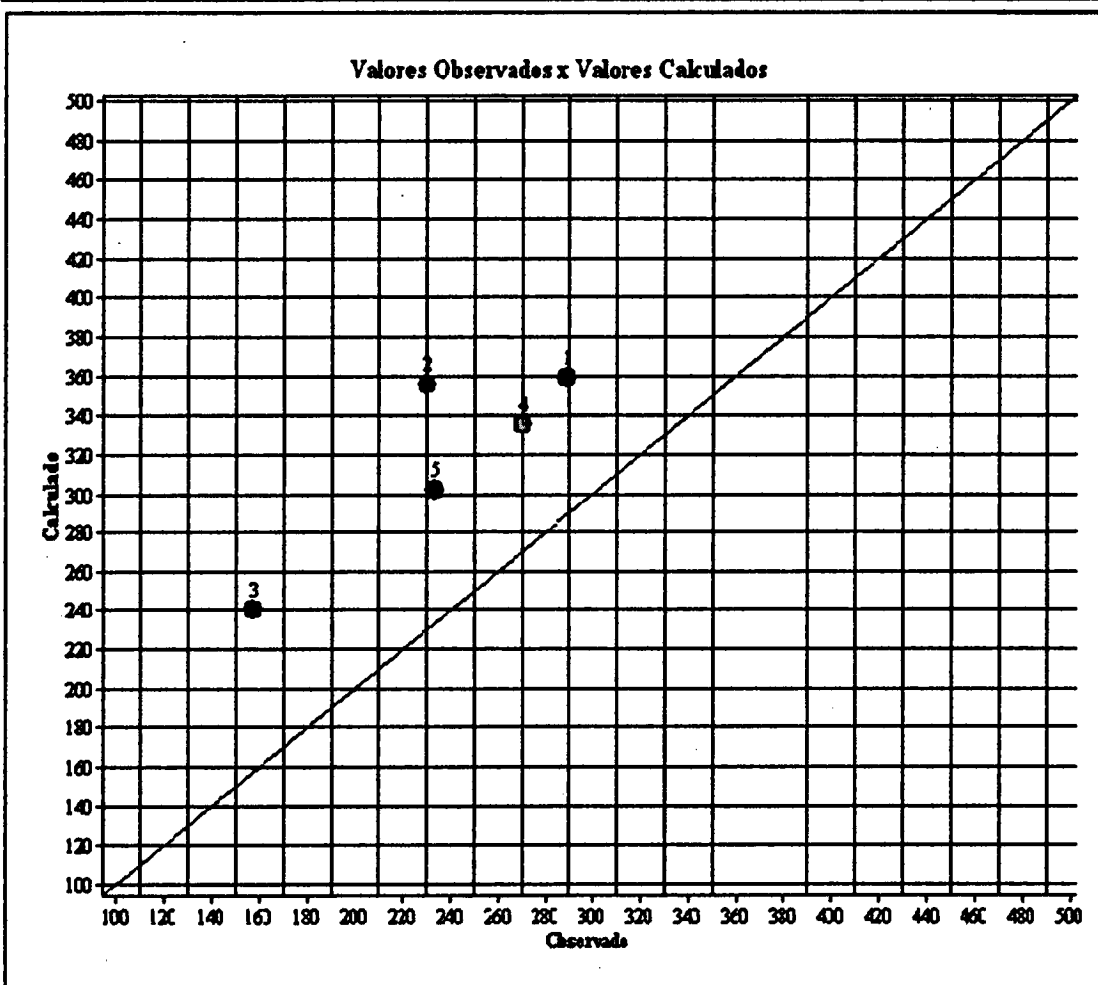
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Estrada Municipal José Boldrini s/nº	289,50	359,18	1,2407	1,0010
☒ 2	Estrada Municipal José Boldrini s/nº	229,79	355,87	1,5487	1,0026
☒ 3	Estrada Municipal José Boldrini s/nº	157,50	240,43	1,5265	1,0037
☒ 4	Estrada Municipal José Boldrini s/nº	270,00	334,98	1,2407	1,0011
☒ 5	Estrada Municipal José Boldrini s/nº	233,33	302,43	1,2961	1,0015

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	289,50	359,18
2	229,79	355,87
3	157,50	240,43
4	270,00	334,98
5	233,33	302,43

GRÁFICO DE DISPERSÃO



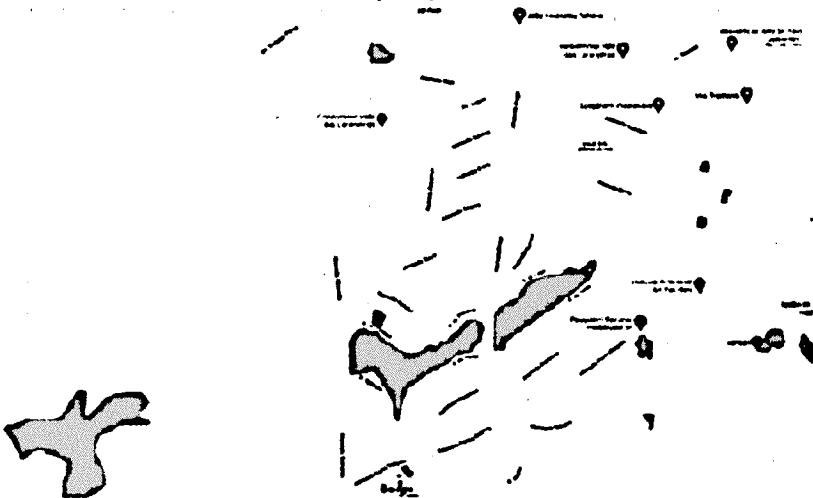
Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua do Pombal 504 Lote 13 - Quadra 14 Vale das Laranjeiras Data: 22/04/2022
Cliente: Eng. Walmir Modotti
Área m²: 3.392,43 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 236,02
Desvio Padrão: 50,56
- 30%: 165,22
+ 30%: 306,83

Coefficiente de Variação: 21,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 318,58
Desvio Padrão: 49,18
- 30%: 223,01
+ 30%: 414,15

Coefficiente de Variação: 15,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Corac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores analisados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
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 todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,50 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,00 ~2	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 318,58
TESTADA: 0,1000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,0400
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 284,86
INTERVALO MÁXIMO: 352,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 303,81
INTERVALO MÁXIMO: 372,97

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 3.392,43 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 318,58/m²;

Fp = 41,50 m;

Pe = 81,75 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testado: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 318,58 / m^2 \times 3.392,43 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.080.760,35$$

(Hum milhão oitenta mil, setecentos e sessenta reais e trinta e cinco centavos)

Data Base: Maio / 2.022

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

378
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Construção

CUB (Sem desoneração) - R8-N	1767,46
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Média
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	20
Área Construída (m²)	155,73
Resultados	
Valor da Benfeitoria	R\$ 435.682,88

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 436.000,00

(Quatrocentos e trinta e seis mil reais)

Data Base: Maio / 2.022

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls. 379

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.080.760,35 + R\$ 435.682,88$$

$$VI = R\$ 1.516.443,23$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.516.000,00$$

(Hum milhão, quinhentos e dezesseis mil reais)

Data Base: Maio / 2.022

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por PAULA REGINA DOS SANTOS E OUTROS, em face de JOÃO LUIZ ANNUNCIATO, em curso na 6ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0006636-98.2013.8.26.0010, são de:

VALOR DO IMÓVEL A

Rua Cipriano Barata, nº 1.051, Cobertura Duplex nº 4.174, 20º Andar, Bloco B1, Condomínio Espaço São Paulo, Ipiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 126.242, no Sexto CRI de São Paulo.

R\$ 1.166.000,00

(Hum milhão, cento e sessenta e seis mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL A

R\$ 583.000,00

(Quinhentos e oitenta e três mil reais)

Data Base: Maio / 2.022

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls. 459

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL B

Rua do Pombal, nº 504, Condomínio Vale das Laranjeiras, Itaici, Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 3.738, no Primeiro CRI de Indaiatuba.

R\$ 1.516.000,00

(Hum milhão, quinhentos e dezesseis mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL B

R\$ 776.000,00

(Setecentos e setenta e seis mil reais)

Data Base: Maio / 2.022

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

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 84 (oitenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de Maio de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls. 40

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Avaliações e Perícias de Engenharia

27/04/2022 17:54

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - 0006636-98.2013.8.26.0010

Comunicado de Vistoria - 0006636-98.2013.8.26.0010

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: juridico@setcon.com.br

Data: sexta-feira, 1 de abril de 2022 16:29 BRT

São Paulo, 01 de abril de 2022

Prezado,

De: Sérgio Augusto S. Cunha

Tel.: (11) 98285-607

E-mail: juridico@setcon.com.br

Ref: Vistoria

Processo nº: 0006636-98.2013.8.26.0010

Vara: 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga - SP.

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Compromisso

Requerente: Paula Regina dos Santos e outros

Requeridas: João Luiz Annunziato

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizadas as vistorias, conforme descrito a seguir:

No dia 11 de abril de 2022 às 13:00 horas no seguinte imóvel:

Imóvel A: Rua Cipriano Barata, 1051, Ipiranga, São Paulo - SP.

Avaliações e Perícias de Engenharia

27/04/2022 17:04

Walmir Mod - Comunicado de Vistoria - 0000036-08.2013.8.26.0010

No dia 13 de abril de 2.022 às 17:00 horas no seguinte imóvel:

Imóvel B: Rua do Pombal, 504, Itici, Lote 13 da quadra 14, Indaiatuba, São Paulo - SP.

OBSERVAÇÕES:

1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc..
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas

•FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA•

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D