

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCISCO MORATO - SP**

AUTOS Nº 0001926-12.2020.8.26.0197

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ELIAS FERREIRA DA HORA.**, em face de **ANA MARIA SOARES DA SILVA**, 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 **Av. Santa Catarina, nº 203, Jardim Santa Catarina, Município de Francisco Morato (SP)**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Francisco Morato, 17 de agosto de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:****Matrícula nº 69.300, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da
Cidade de Franco da Rocha (SP)****Avenida Santa Catarina, lote 05, Jardim Santa Catarina,
Francisco Morato (SP).****R\$177.000,00****(Cento e setenta e sete mil reais)****AGOSTO / 2023****FOTO 01****Vista geral da fachada do Imóvel Avaliando.**

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel abaixo descrito, nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pela **ELIAS FERREIRA DA HORA.**, em face de **ANA MARIA SOARES DA SILVA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCISCO MORATO (SP)**, autos nº 0001926-12.2020.8.26.0197.

Um terreno, situado na Av. Santa Catarina, designado como lote 5A, desdobrado do lote 05 da quadra "G", no bairro denominado Jardim Santa Catarina, zona urbana do município de Francisco Morato, com área de 125 m², medindo 5,00 m de frente para a Av. Santa Catarina, da frente aos fundos mede 25,00 m, confrontando com o lote 04 no lado esquerdo, com o lote 5B no lado direito e aos fundos com o lote 22.

Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, sob o nº 69.300.



Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

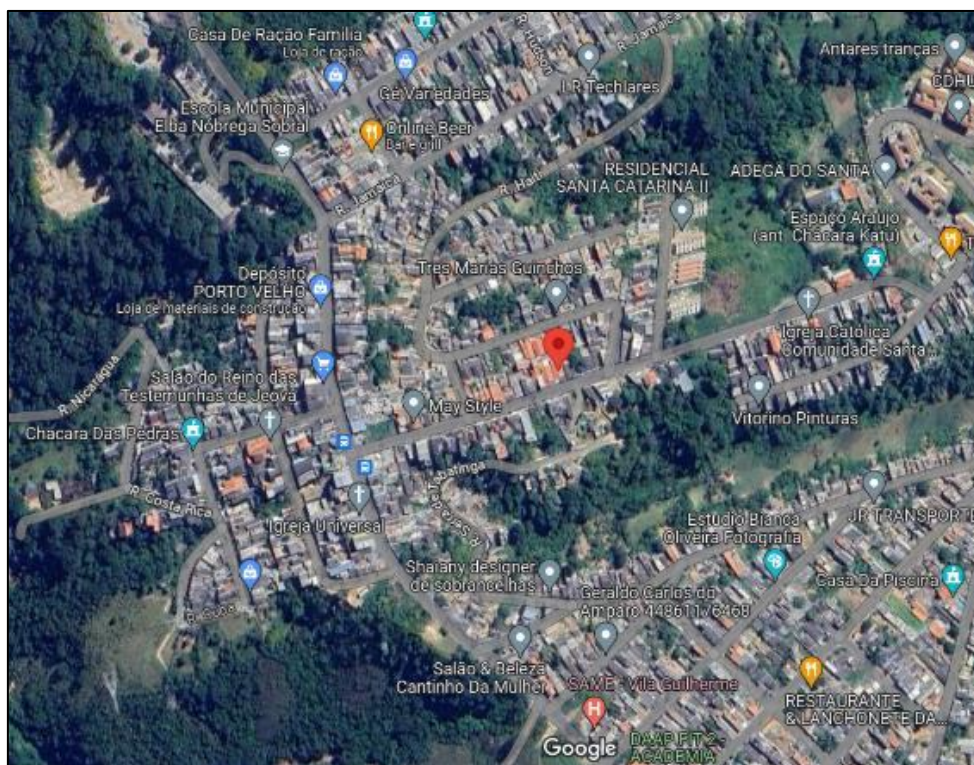
II - VISTORIA:

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 petição de fls. 147/148.

Em diligência a residência nº 203, situada na Av. Santa Catarina, Jardim Santa Catarina, Francisco Morato (SP), em data e hora antecipadamente agendadas, o Autor franqueou o acesso ao imóvel.

39 años
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



- Localização do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02 e 03



Vista geral da Av. Santa Catarina, Jardim Santa Catarina,
Francisco Morato (SP), no trecho onde se localiza o Imóvel

Avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Francisco Morato, o Imóvel Avaliando possui a seguinte situação:

Av. Santa Catarina, nº 203, Jardim Santa Catarina, Francisco Morato (SP):

ZONA:	ZQU
QUADRA:	6
LOTE:	05A
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	1.16.009.028.00

* ZQU - Zona de qualificação urbana.



Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

II.4 - ZONEAMENTO:

A Lei complementar nº 338, que entrou em vigor em 09 de abril de 2020, estabelece:

Art. 1º Fica aprovado o Plano Diretor do Município de Francisco Morato, para o período 2020/2030, consubstanciado nas políticas e nos instrumentos desta Lei Complementar, devendo, assim, ser considerado para os fins pertinentes, notadamente com o fito de fixar delimitações territoriais, zoneamento, orientação, licenciamento e controle de todo loteamento, arruamento, desmembramento, unificação e criação de condomínios horizontais fechados, uso e ocupação do solo no território da Unidade Federativa de Francisco Morato, assegurando a observância das normas federais e estaduais relativas à matéria, zelando pelos interesses da Comunidade no que diz respeito às necessidades para o desenvolvimento sustentado do Município.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

O local em causa integra a Zona de qualificação urbana. (ZQU), que são áreas destinadas para ocupação residencial.



Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983*Avaliações e Perícias de Engenharia***II.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO:**

O local apresenta características de porções do território da Zona de qualificação urbana, ZQU, com ocupação residencial predominada por sobrado e casas de padrão construtivo econômico.



Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.6 - DO TERRENO:

O terreno está localizado em região de classe popular da cidade de Francisco Morato.

O terreno possui, formato regular, topografia plana e topografia firme, com área de 125,00m², testada de 5,00m para Av. Santa Catarina e profundidade de 20,00 m.

II.7 - DAS BENFEITORIAS:

O terreno possui uma benfeitoria, não averbada em matrícula, de padrão econômico, com área de 55,35 m².

A residência possui sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e garagem coberta.



Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

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

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

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

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

C) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela municipalidade.

D) 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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

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

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,746	1,980	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	1,992	2,226	2,460	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,452	1,656	1,860	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,872	2,046	2,220	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Tabela 01.

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983*Avaliações e Perícias de Engenharia*

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

$Foc = R + K (1 - R)$, sendo:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross - Heidecke.



Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Quadro 01.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

- Na linha verifica-se o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção;
- Na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será estabelecido em função das constatações em vistorias, observando-se a condição em que se encontram, tais como: sistema estrutural, cobertura, hidráulica, elétrica, paredes, pisos, forros e revestimentos, ponderando os seus custos para uma eventual recuperação.



Walmir Pereira Modotti

39 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 02.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000

Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

TERRENO LOTE 5A

**Av. Santa Catarina, Jardim Santa Catarina, Francisco
Morato (SP).**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 04 e 05



Vista geral da garagem do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06 e 07



Vista do corredor que dá acesso aos fundos do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08 e 09



Vista geral dos fundos do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



Vista geral da sala de estar do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



Vista geral do dormitório do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12 e 13



Vista geral da cozinha do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



Vista geral do banheiro do imóvel avaliando.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



Vista geral do segundo dormitório do imóvel avaliando.

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

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

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

$$VU = R\$ 702,61 /m^2$$

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA :		FRANCISCO MORATO - SP - 2023		☐ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 12/05/2023
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Av. Paulo Bussard		NÚMERO : 24			
COMP. :	BAIRRO : Jardim Vassouras	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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 - (ct) m	10.00	PROF. EQUIV. (Fe) :	15.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	135.00 m²
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular		
COEF. PADRÃO :	1.055	IDADE REAL :	5 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0.949
VAGAS :	1	PAVIMENTOS :	1	CUSTO BASE (R\$) :	1.756.49
VALOR CALCULADO (R\$) :	270.270,75	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\$) :	280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0.00
IMOBILIÁRIA :	Casa Grande				
CONTATO :	Casa Grande	TELEFONE : (11)-09500889			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Ho :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00			
TESTADA Cf :	0.00	FT ADICIONAL 02 : 0.00			
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00			
CONSISTÊNCIA Fe :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00			
ÁREA Ca :	0.04	FT ADICIONAL 06 : 0.00			
TOPOGRAFIA Ft :	0.00				
		VALOR UNITÁRIO : -121.81			
		HOMOGENEIZAÇÃO : -126.33			
		VARIAÇÃO : 1.0371			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0.9915			

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA :	12/08/2023	
SETOR : 01	QUADRA : 01	
CHAVE GEOGRÁFICA :		



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCISCO MORATO - SP - 2023			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/05/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Adão Manoel da Silva			NÚMERO : 3N		
COMP.:		BAIRRO : Jardim Olga	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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:	145.00	TESTADA - (at) m	5.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	29.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em acilive de 30 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\$) :	50.000.00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0.00	
IMOBILIÁRIA :	A. Branco				
CONTATO :	A. Branco				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-44388409				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Ho :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00			
TESTADA Cf :	0.00	FT ADICIONAL 02 : 0.00			
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00			
CONSISTÊNCIA Pe :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00			
ÁREA Ca :	0.05	FT ADICIONAL 06 : 0.00			
TOPOGRAFIA Ft :	0.05				
		VALOR UNITÁRIO : 310.34			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 336.03			
		VARIAÇÃO : 1.0828			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0054			

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : FRANCISCO MORATO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 11/08/2023

SETOR : 01 QUADRA : 01

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCISCO MORATO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua El Salvador			NÚMERO : SN		
COMP. :		BAIRRO : Jardim Santa Catarina	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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 :	125.00	TESTADA - (at) m	5.00	PROF. EQUIV. (Fe) :	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 :	72.00 m²
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	CONSERVAÇÃO :	b- entre novo e regular		
COEF. PADRÃO :	1.055	IDADE REAL :	5 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (d) :	0.989
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	2	CUSTO BASE (R\$) :	1.956.47
VALOR CALCULADO (R\$) :	144.144.42	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\$) :	280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0.00
IMOBILIÁRIA :	A.F. Imobiliária				
CONTATO :	A.F. Imobiliária	TELEFONE : (11)-21931548			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0.00	FT ADICIONAL 01 :	0.00	VALOR UNITÁRIO :	862.84
TESTADA Cf :	0.00	FT ADICIONAL 02 :	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO :	862.84
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00	VARIAÇÃO :	1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0012
CONSISTÊNCIA Fe :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00		
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00		
TOPOGRAFIA Ft :	0.00				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO :	3
DATA DA PESQUISA :	10/05/2025		
SETOR : 01	QUADRA : 01		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA :		FRANCISCO MORATO - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 10/05/2023
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOMÉTRICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua El Salvador		NÚMERO : 34			
COMP. :	BAIRRO : Jardim Santa Catarina	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENEFITÓRIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :		ÁREA CONSTRUÍDA :	80,00 m²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica (*)	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. PADRÃO:	0,900	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,657	CUSTO BASE (R\$) : 1.956,49
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$) :		96.775,85	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\$) :	250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00
IMOBILIÁRIA :	Vania Corretora				
CONTATO :	Vania Corretora				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-990594083				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hco :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	512,90
TESTADA CF :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	589,16
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1457
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0019
CONSISTÊNCIA Pe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 4
DATA DA PESQUISA :	10/08/2025	
SETOR : 01	QUADRA : 01	
CHAVE GEOGRÁFICA :		



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA :		FRANCISCO MORATO - SP - 2023		☐ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 10/08/2023
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Irene Bittrici Pinheiro		NÚMERO : 34			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Vassouras	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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:	180,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	18,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :		ÁREA CONSTRUÍDA :	180,00 m²
PADEÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,650	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$) :	245.447,15	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 : Oport	VALOR VENDA (R\$) :	260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Vanila Corretora				
CONTATO :	Vanila Corretora				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-990984083				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	-63,60
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	-68,41
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0757
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9843
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,08	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO :	5
DATA DA PESQUISA :	10/08/2025		
SETOR : 01	QUADRA : 01		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCISCO MORATO - SP - 2023			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua João Janini Rodrigues			NÚMERO : 3N		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Vassouras		CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	28,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	saco				
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\$) :	70.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	A. Branco				
CONTATO :	A. Branco				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hdc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA CF :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00			
ÁREA Ca :	0,18	FT ADICIONAL 06 : 0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				
		VALOR UNITÁRIO : 225,00			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 289,38			
		VARIAÇÃO : 1,2561			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,006P			

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MADRATO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO :	6
DATA DA PESQUISA :	11/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCISCO MORATO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOMÉTRICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua José Santana Filho			NÚMERO : 24		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Vassouras		CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	1600				
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\$) :	150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	WEBER IMOVEIS				
CONTATO :	WEBER IMOVEIS				
				TELEFONE :	(11)-47872840
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Ho :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00			
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 : 0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				
		VALOR UNITÁRIO : 540,00			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 620,30			
		VARIAÇÃO : 1,1487			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019			

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2023	NÚMERO ELEMENTO :	7
DATA DA PESQUISA :	12/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA :		FRANCISCO MORATO - SP - 2023		☐ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 11/05/2023
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Santana Madalena		NÚMERO : 763			
COMP.:	BAIRRO : Vila Guilherme	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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:	175,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	17,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENEFITÓRIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 m²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica (-)	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,672	IDADE REAL :	30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,710
VAGAS :	1	PAVIMENTOS :	2	CUSTO BASE (R\$):	1.956,49
VALOR CALCULADO (R\$):	140.022,05	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\$) :	100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Wilson de Oliveira Pereira da Silva				
CONTATO :	Wilson de Oliveira Pereira da Silva				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-964705400				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	-285,84
TESTADA CF :	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	-305,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9965
CONSISTÊNCIA Pe :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca :	0,07	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2023	NÚMERO ELEMENTO :	8
DATA DA PESQUISA :	11/08/2023		
SETOR : 01	GUADRA : 01		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA :		FRANCISCO MORATO - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 11/08/2023
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Serra Formosa		NÚMERO : 1891			
COMP.:	BAIRRO : Vila Quilherme	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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 - (ct) m	10.00	PROF. EQUIV. (Fe) :	15.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	40.00 m²
FADEÃO CONSTR.:	casa econômica	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. FADEÃO:	0.755	IDADE REAL :	20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0.800
VAGAS :	1	PAVIMENTOS :	11	CUSTO BASE (R\$):	1.756,49
VALOR CALCULADO (R\$) :	49.209,64	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\$) :	180.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0.00
IMOBILIÁRIA :	VANIA IMOVEIS				
CONTATO :	VANIA IMOVEIS				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-890884083				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hco :	0.00	FT ADICIONAL 01 :	0.00	VALOR UNITÁRIO :	751,94
TESTADA CF :	0.00	FT ADICIONAL 02 :	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO :	779,86
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00	VARIAÇÃO :	1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Co :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0013
CONSISTÊNCIA Fe :	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

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2023	NÚMERO ELEMENTO :	P
DATA DA PESQUISA :	11/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		10			
NÚMERO DA PESQUISA :		FRANCISCO MORATO - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 12/05/2023
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Serra Formosa		NÚMERO : 54			
COMP.:	BAIRRO : Vila Guilherme	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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 - (at) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
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\$) :	110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :					
CONTATO : Cecília	TELEFONE : (11)-973571297				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Ho :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA CF :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
CONSISTÊNCIA Pe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00			
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				
		VALOR UNITÁRIO : 660,00			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 684,51			
		VARIAÇÃO : 1,0371			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0015			

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : FRANCISCO MORATO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 12/08/2023

SETOR : 01

QUADRA : 01

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCISCO MORATO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/05/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Serra Grande			NÚMERO : 3N		
COMP.:	BAIRRO : Vila Guilherme	CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	1400				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 m²
FADEIO CONSTR.:	casa econômica	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. PADRÃO:	0,754	IDADE REAL : 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,575	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$) :	162.023,73	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\$) :	370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	A. Branco				
CONTATO :	A. Branco	TELEFONE : (11)-44288409			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Ho :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA CF :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00			
ÁREA Ca :	0,19	FT ADICIONAL 06 : 0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				
		VALOR UNITÁRIO : 569,92			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 678,98			
		VARIAÇÃO : 1.191,4			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.001,8			

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2023	NÚMERO ELEMENTO :	11
DATA DA PESQUISA :	11/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCISCO MORATO - SP - 2023			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOMÉTRICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Vinte e sete			NÚMERO : 3N		
COMP.:	BAIRRO : Walmir Olga		CIDADE : FRANCISCO MORATO - 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:	250.00	TESTADA - (cf) m	10.00	PROF. EQUIV. (Fe) :	25.00
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\$) :		80.000.00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :
IMOBILIÁRIA :	A. Branco				
CONTATO :	A. Branco		TELEFONE : (11)-44388409		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hco :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00			
TESTADA CF :	0.00	FT ADICIONAL 02 : 0.00			
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00			
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00			
CONSISTÊNCIA Fe :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00			
ÁREA Ca :	0.15	FT ADICIONAL 06 : 0.00			
TOPOGRAFIA Ft :	0.00				
		VALOR UNITÁRIO : 288.00			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 330.83			
		VARIAÇÃO : 1,1487			
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0035			

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	FRANCISCO MORATO - SP - 2023	NÚMERO ELEMENTO :	12
DATA DA PESQUISA :	11/08/2023		
SETOR : 01	QUADRA : 01		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação de terreno - Dias DATA : 13/08/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : ISAPE-SP - 2023 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

n	f	C#	Fmá	Fmín	p	Ai	Pa	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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☐	1 Av. Paulo Bouscara, SN	-121,81	-126,33	1,0371	0,9918
☐	2 Rua Adão Manoel da Silva, SN	310,34	-336,03	1,0828	1,0034
☒	3 Rua El Salvador, SN	862,84	862,84	1,0000	1,0012
☒	4 Rua El Salvador, SN	512,90	589,16	1,1487	1,0019
☐	5 Rua Irene Rittiro Pinheiro, SN	-63,60	-68,41	1,0757	0,9843
☐	6 Rua João Vanini Rodrigues, SN	225,00	289,38	1,2861	1,0049
☒	7 Rua José Santana Rino, SN	640,00	620,30	1,1487	1,0019
☐	8 Rua Santana Madalena, 763	-285,84	-305,74	1,0696	0,9965
☒	9 Rua Sema Formosa, 1831	751,94	779,86	1,0371	1,0013
☒	10 Rua Sema Formosa, SN	660,00	654,51	1,0371	1,0015
☒	11 Rua Sema Grande, SN	569,92	675,98	1,1914	1,0018
☐	12 Rua Vinte e sete, SN	255,00	330,53	1,1487	1,0035

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	-121,81	-126,33
2	310,34	336,03
3	862,84	862,84
4	512,90	589,16
5	-63,60	-68,41
6	225,00	289,38
7	540,00	620,30
8	-285,84	-305,74
9	751,94	779,86
10	660,00	684,51
11	569,92	678,98
12	288,00	330,83

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

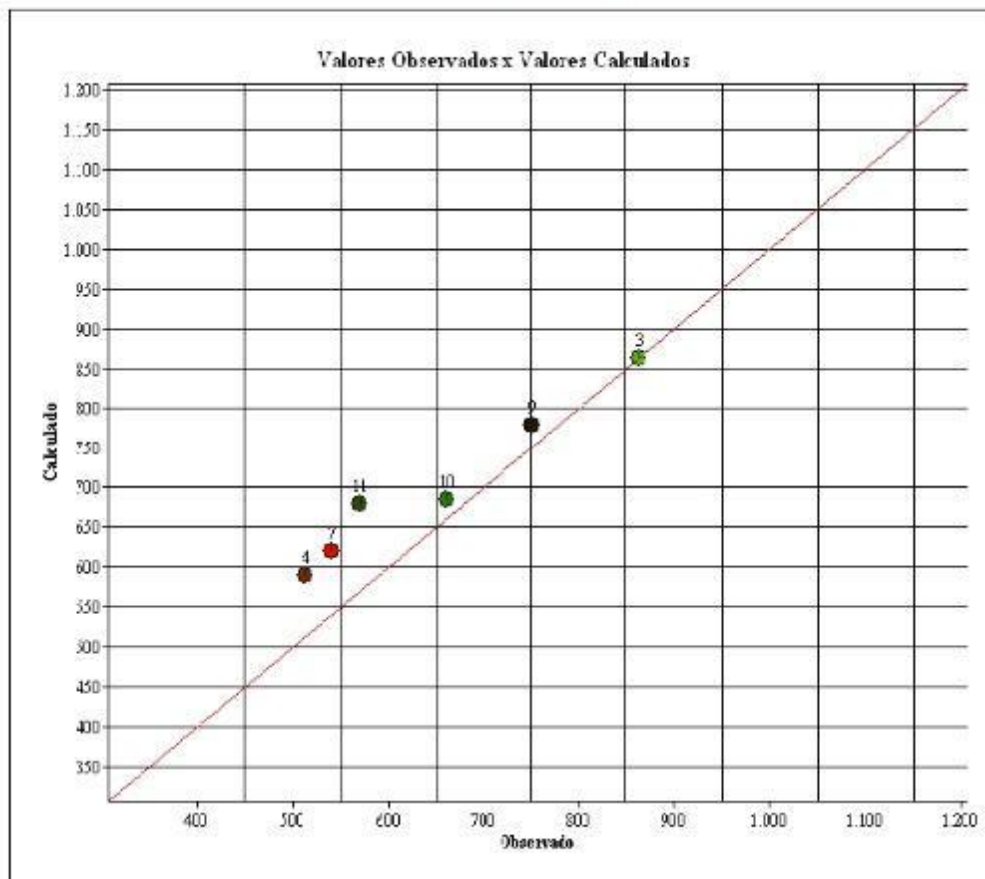
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno	Local : Av. Santa Catarina 205 Jardim Santa Catarina FRANCISCO MORATO -	Data : 13/08/2023
Cliente : Elias Ferreira da Hora	Modalidade : Varial	
Área m² : 125,00	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 649,60	Média Unitários : 702,61
Desvio Padrão : 136,46	Desvio Padrão : 102,15
- 30% : 454,72	- 30% : 491,83
+ 30% : 844,48	+ 30% : 913,39
Coefficiente de Variação : 21,0100	Coefficiente de Variação : 14,5400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Data do nível arrolado	Consta quanto a todas as leituras analisadas	Consta que os dados usados no tratamento	Adoção de cotação parâmetro	3
2. Quantidade mínima de pontos de terreno usados	12	8	6	2
3. Identificação dos dados de terreno	Apresentação de fontes ref a todas as leituras dos dados analisados	Apresentação de fontes ref a todas as leituras dos dados analisados	Apresentação inform ref a todas as leituras dos dados ref aos pontos	3
4. Correção de ajuste de cada fator e do conjunto de fatores	0,00 a 1,20	0,00 a 2,00	0,00 a 2,00	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$)	702,61	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	87.826,26
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	702,61000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 641,05	INTERVALO MÍNIMO : 620,35
INTERVALO MÁXIMO : 764,16	INTERVALO MÁXIMO : 784,84

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

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

$$V_t = S \times V_U$$

$S = 125,00 \text{ m}^2$ (área privativa);

$V_U = \text{R\$ } 702,61 / \text{m}^2$ (pesquisa de mercado);

Substituindo e calculando:

$$V_t = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 702,61 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 87.826,26$$

Ou, em números redondos:

$$V_t = \text{R\$ } 88.000,00$$

(Oitenta e oito mil reais)

Válido para agosto de 2023.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA:

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa padrão econômico"; segundo o estudo de edificações do IBAPE/SP, temos:

$$VB = S \times VU \times Foc$$

$S = 125,00 \text{ m}^2$ (área privativa);

$VU = R\$ 1,070 \times 1956,49$ (CUB - julho de 2023) = 2093,44 /m²

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

R (Valor Residual) = 20%

IR (Idade Referencial) = 70

IA (Idade Aparente) = 15

Idade em % da vida referencial = $IA/IR = 15/70 = 21,42\%$

K (Estado de conservação) - Entre regular e reparos simples = 0,7091

Substituindo e calculando:

$VB = 125,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2093,44 /\text{m}^2 \times [(0,2 + 0,7091 \times (1 - 0,2))] =$

$VI = R\$ 88.906,19$

Ou, em números redondos:

$VB = R\$ 89.000,00$

(Oitenta e nove mil reais)

Válido para agosto de 2023.

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.3 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

$$VT = Vt + VB$$

$$VT = 88.000,00 + 89.000,00$$

$$VT = R\$ 177.000,00$$

(Cento e setenta e sete mil reais)**Válido para agosto de 2023.**

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado dos imóveis a seguir descrito, nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pela **ELIAS FERREIRA DA HORA**, em face de **ANA MARIA SOARES DA SILVA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCISCO MORATO (SP)**, autos nº 0001926-12.2020.8.26.0197.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 69.300, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da
Cidade de Franco da Rocha (SP)

Avenida Santa Catarina, lote 05, Jardim Santa Catarina,
Francisco Morato (SP).

R\$177.000,00

(Cento e setenta e sete mil reais)

AGOSTO / 2023



Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente laudo, que se compõe de 63 (sessenta e três) folhas digitadas de um só lado, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Anexo I - Certidão de Valor Venal.

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.

Francisco Morato, 17 de agosto de 2023.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

 Prefeitura de Francisco Morato		Secretaria Municipal de Receitas e Desenvolvimento Econômico
DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2021
Código 16254	Inscrição 1.16.009.028.00	CNPJ/CPF - - -
Proprietário / Compromissário ELIAS FERREIRA DA ROCHA		
Endereço Av. SANTA CATARINA, 203 JARDIM SANTA CATARINA - Loteamento 1 JARDIM SANTA 07900-000 - Quadra: G - Lote: 3 / A / 0		Endereço Correspondência Rua YLIDIO FIGUEIREDO, 349 - Andar: 0 Apto.: 0 VILA PERUS SÃO PAULO - SP CEP: 05204-020
Observações da Guia		
REF.: IPTU/TAXAS EXERCÍCIO 2021		Fator Correção: 1,00
Valor Parcela 332,82		Fator Correção Edificado: 1,00
Composição do Cálculo:		Fator Obsolescência: 0,00
Valor Imposto 332,82		Pontuação do Imóvel: 5
Valor Imposto + Taxas 332,82		Tipo da Construção CASA / SOBRADO
		Alíquota 0,00
Dados Do Imóvel:		Descrição Das Taxas
Área Territorial 125,00		
Valor Venal Territorial 2.506,25		
Valor do M² Territorial 20,05		
Área Dependências: 0,00		
Área Construída 55,31		
Valor Venal Predial 19.681,91		
Valor do M² Predial 355,59		
Valor Venal do Imóvel 22.188,16		
Vantagem: 5,00		