

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

**VALOR DA SALA COMERCIAL Nº 2002:**

R\$ 2.542.000,00

(Dois milhões, quinhentos e quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

**VALOR DA SALA COMERCIAL Nº 2003:**

R\$ 406.000,00

(Quatrocentos e seis mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

**VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 239:**

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

**VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 240:**

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

Data Base: Outubro / 2.020

**Walmir Pereira Modotti**

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

3977

Dez 1955

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 241:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 242:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 243:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 244:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020



VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 245:

RR\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 246:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 247:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 248:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

*Data 1953*

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 249:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 250:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 251:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 252:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020



**Walmir Pereira Modotti**

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

3980

Desde 1955

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 253:

R\$ 42.000,00

(Quarenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020



Vista do Prédio localizado na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes,  
nº 451, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do  
Espírito Santo, objeto da presente Ação.



Data 1983

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE, requerida pela SHARLYTON DOMINGOS BELTRÃO, em face de YMPACTUS COMERCIAL SA, em curso na VARA DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA - COMARCA DE VITÓRIA - ES, AUTOS Nº 0021350-12.2019.8.08.0024:

**Imóvel A:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Sala Comercial nº 2002, 20º Andar, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 57.825, no Segundo CRI de Vitória.

**Imóvel B:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Sala Comercial nº 2003, 20º Andar, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 57.826, no Segundo CRI de Vitória.



Data 1983

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**Imóvel C:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de Garagem nº 239, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.139, no Segundo CRI de Vitória.

**Imóvel D:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de Garagem nº 240, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.140, no Segundo CRI de Vitória.

**Imóvel E:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de Garagem nº 241, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.141, no Segundo CRI de Vitória.

**Imóvel F:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 242, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.142, no Segundo CRI  
de Vitória.

**Imóvel G:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 243, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.143, no Segundo CRI  
de Vitória.

**Imóvel H:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 244, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.144, no Segundo CRI  
de Vitória.



**Imóvel I:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 245, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.145, no Segundo CRI  
de Vitória.

**Imóvel J:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 246, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.146, no Segundo CRI  
de Vitória.

**Imóvel K:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 247, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.147, no Segundo CRI  
de Vitória.

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

**Imóvel L:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 248, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.148, no Segundo CRI  
de Vitória.

**Imóvel M:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 249, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.149, no Segundo CRI  
de Vitória.

**Imóvel N:** Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de  
Garagem nº 250, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória,  
Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.150, no Segundo CRI  
de Vitória.



Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

Imóvel O: Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de Garagem nº 251, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.151, no Segundo CRI de Vitória.

Imóvel P: Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de Garagem nº 252, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.152, no Segundo CRI de Vitória.

Imóvel Q: Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Vaga de Garagem nº 253, Edifício Petro Tower, Enseada do Suá, Vitória, Estado do Espírito Santo, matriculado sob nº 50.153, no Segundo CRI de Vitória.

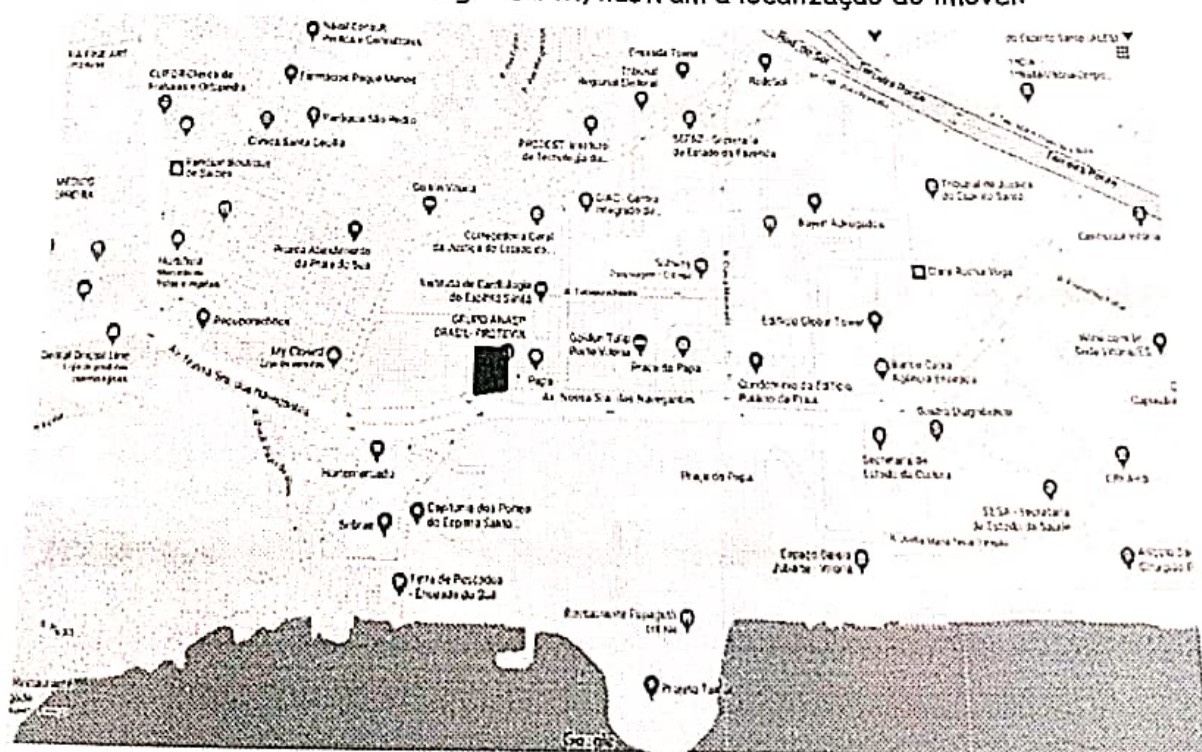
## II - VISTORIA

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, no quarteirão completado pelas vias: Rua Antônio Pinto de Queirós, Rua Taciano Abaurre e Rua Vitório Nunes da Mota.

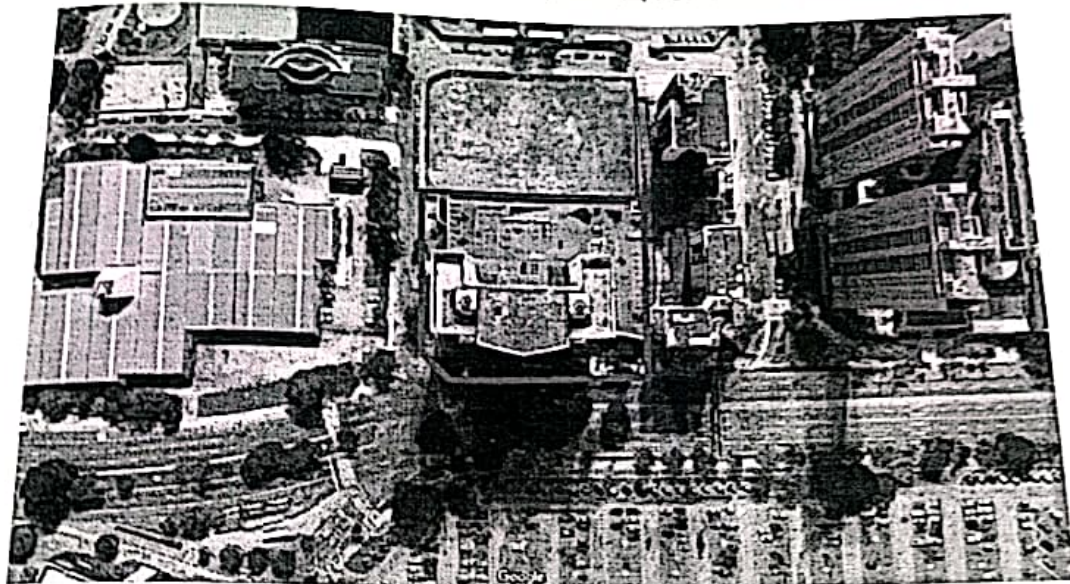
A reprodução do Mapa Oficial de Vitória, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





Desde 1983

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 Vitória, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Zona de Ocupação Preferencial 1 - (ZOP 1)

Dez 1988

**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.



Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "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, Sala Comercial nº 01s 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 Zonas de Ocupação Preferencial (ZOP) são caracterizadas por áreas de maior potencial de adensamento e combinação de usos residenciais e não residenciais, por ofertar infraestrutura apropriada, sendo seus objetivos:

- I - Induzir, sob a coordenação do Poder Público, os processos de transformações urbanas;
- II - Preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana;
- III - estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais.

Desde 1983

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**2.2 - DO IMÓVEL**

**2.2.1 - TERRENO**

A Vaga de Garagem nº 240 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.140.

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco; A Vaga de Garagem nº 241 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.141.

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única; A Vaga de Garagem nº 242 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.142.

A Sala Comercial nº 2002 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 57.825.

A Sala Comercial nº 2003 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 57.826.

A Vaga de Garagem nº 239 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.139.



Data 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

A Vaga de Garagem nº 240 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.140.

A Vaga de Garagem nº 241 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.141.

A Vaga de Garagem nº 242 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.142.

A Vaga de Garagem nº 243 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.143.

A Vaga de Garagem nº 244 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.144.

A Vaga de Garagem nº 245 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.145.

Desde 1983

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

A Vaga de Garagem nº 246 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.146.

A Vaga de Garagem nº 247 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.147.

2.2.2 - BENFEITO A Vaga de Garagem nº 248 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.148.

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificando um prédio de uso comercial.

A Vaga de Garagem nº 249 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.149.

A Vaga de Garagem nº 250 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.150. Possui, ainda, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, calçadas e acessos de pedestres. Possui, ainda, 33 (vinte e três) vagas. A Vaga de Garagem nº 251 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.151.



Desde 1983

### Avaliações e Perícias de Engenharia

A Vaga de Garagem nº 252 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.152.

A Vaga de Garagem nº 253 avalianda está registrada no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória, matriculado sob nº 50.153.

#### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sala Comercial nº 2003, objeto da presente avaliação, está localizada no 20º Andar, do Edifício Petro Tower. Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso comercial.

#### - DO EDIFÍCIO

A Vaga de Garagem nº 259, objeto da presente avaliação está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil de 13,15 m². O Edifício onde está localizado a sala comercial avalianda constitui-se de prédio de uso comercial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, calçadas e acessos de pedestres. Possui, ainda, 23 (vinte e três) pavimentos superiores, composto por salas comerciais.

possui uma área útil de 13,15 m² e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

Dez 1988

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**- DA UNIDADE AVALIANDA**

A Sala Comercial nº 2002, objeto da presente avaliação, está localizado no 20º Andar, do Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 491,19 m², área construída de 428,80, e fração ideal do terreno de 0,0203794 %.

A Sala Comercial nº 2003, objeto da presente avaliação, está localizado no 20º Andar, do Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 64,06 m², área construída de 55,92, e fração ideal do terreno de 0,0026578 %.

A Vaga de Garagem nº 239, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m² e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 240, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m² e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.



Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A Vaga de Garagem nº 241, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de  $13,15 \text{ m}^2$  e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 242, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de  $13,15 \text{ m}^2$  e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 243, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de  $13,15 \text{ m}^2$  e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 244, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de  $13,15 \text{ m}^2$  e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 245, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de  $13,15 \text{ m}^2$  e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

Desde 1983

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

A Vaga de Garagem nº 246, objeto da presente avaliação, está localizada no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 247, objeto da presente avaliação, está localizada no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 248, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 249, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

*Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.*

A Vaga de Garagem nº 250, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

*observadas na documentação fotográfica que segue:*



Julho 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

A Vaga de Garagem nº 251, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

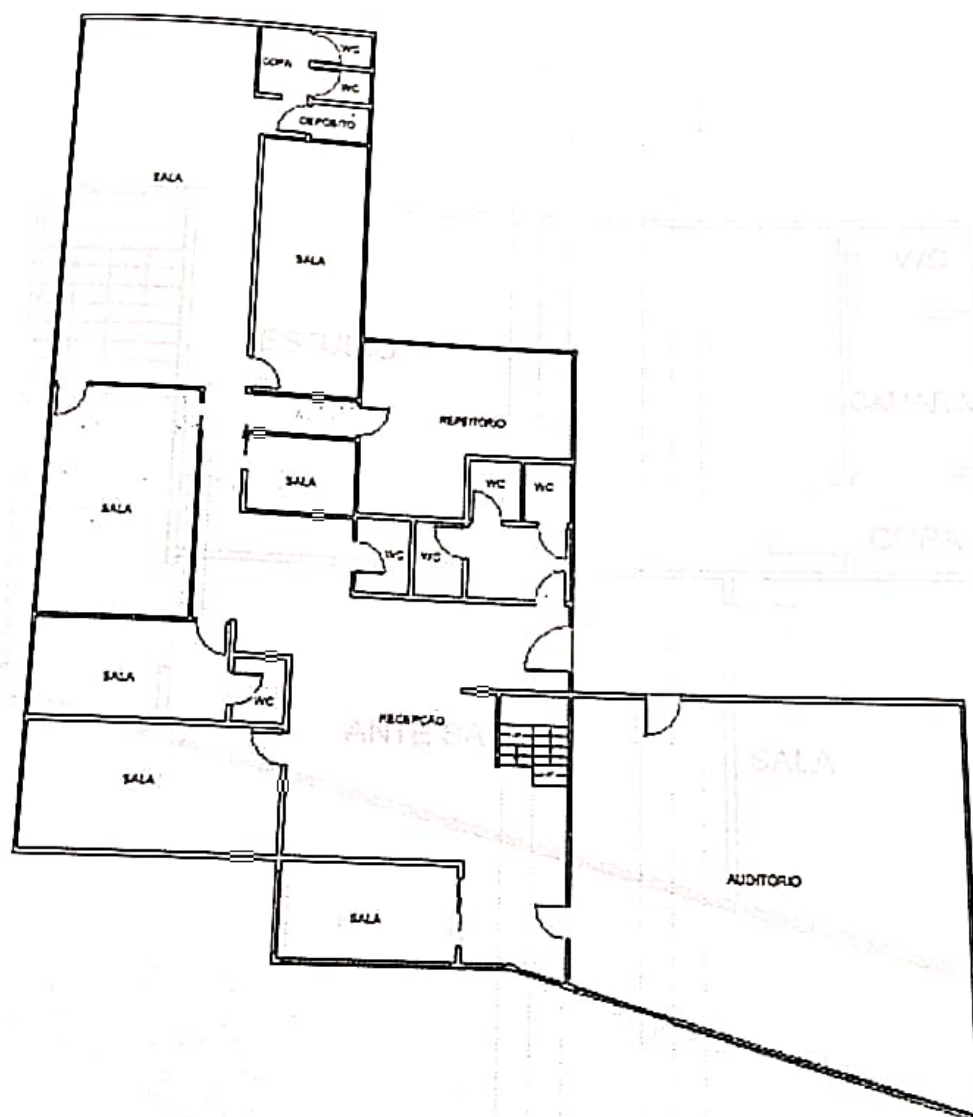
A Vaga de Garagem nº 252, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

A Vaga de Garagem nº 253, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Petro Tower. Possui área útil ou privativa de 13,15 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,0003377 %.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 19 anos, podendo ser classificado como "Sala Comercial Padrão Médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

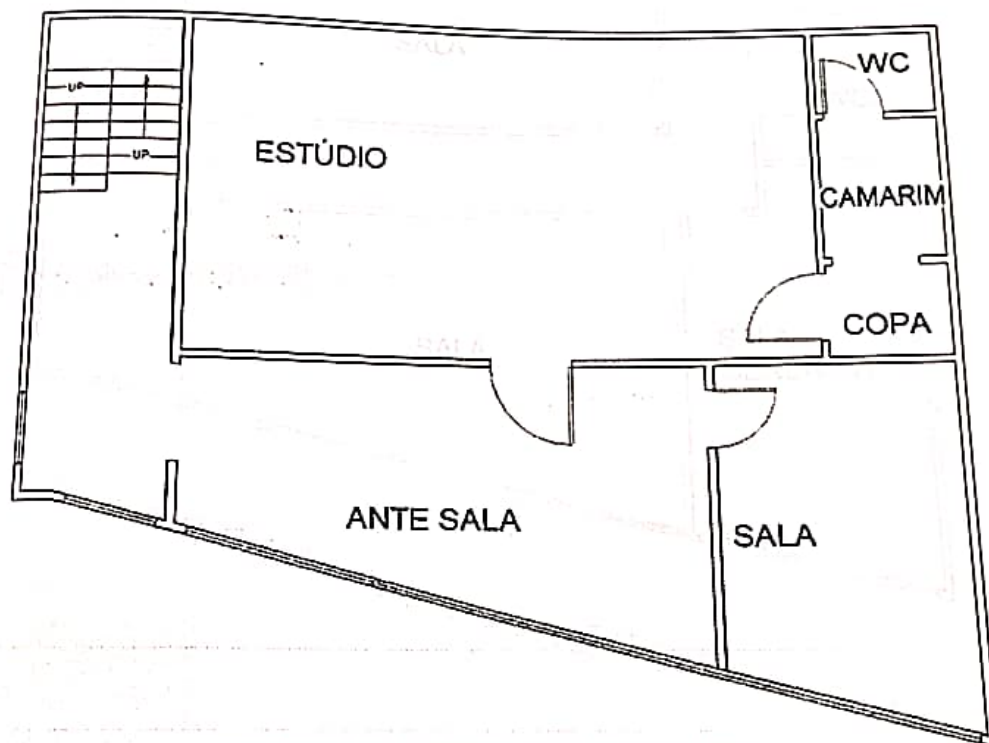
CROQUE DO PAVIMENTO TERREO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO.

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:



CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO.

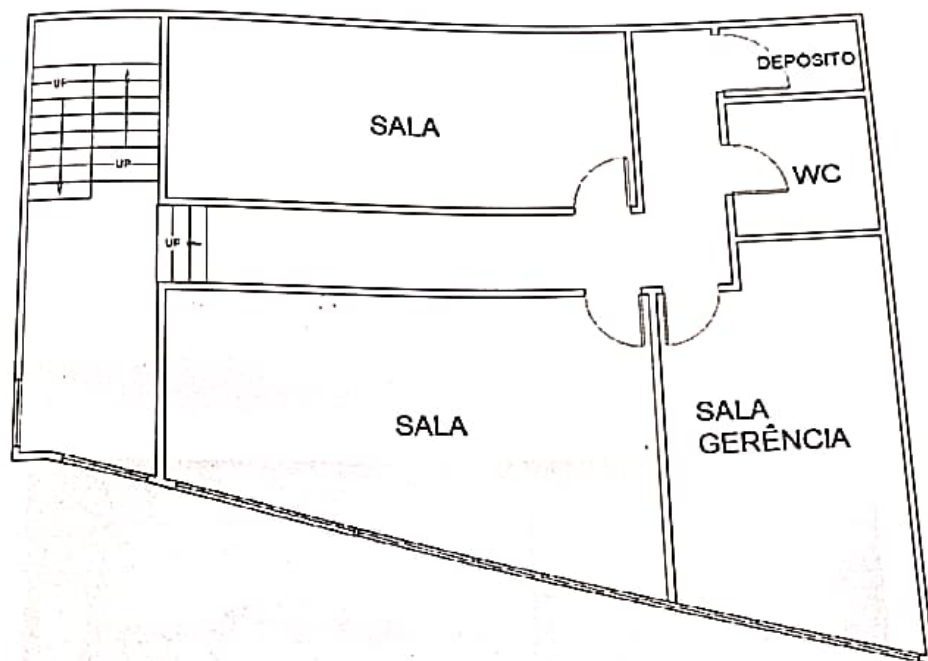




CROQUI DO SEGUNDO PAVIMENTO

CROQUI DO PRIMEIRO PAVIMENTO.

FOTO 01

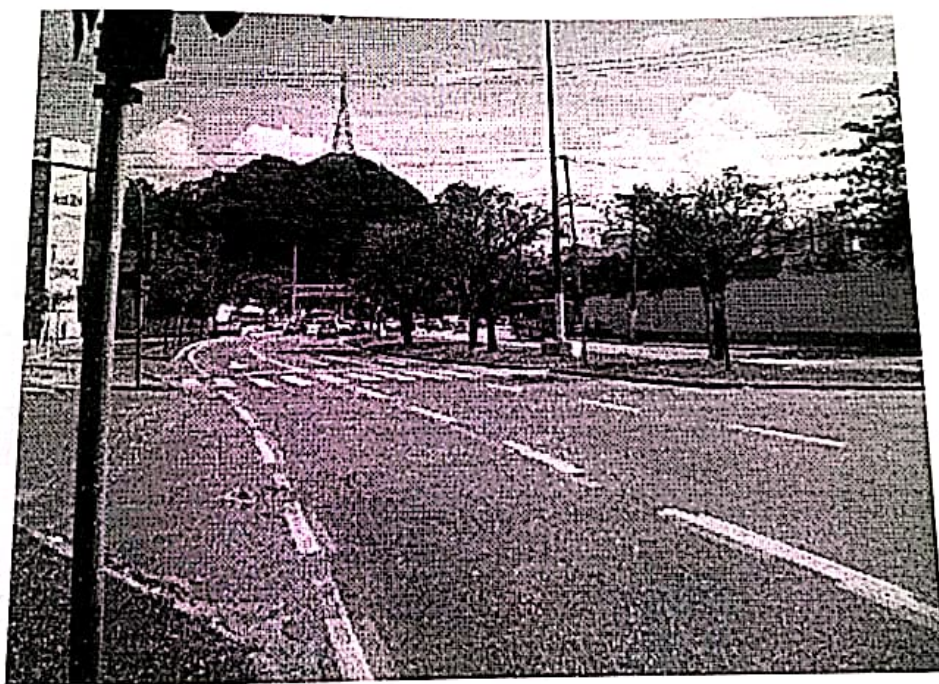


CROQUI DO SEGUNDO PAVIMENTO.

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



Desde 1983  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
**FOTO 01**



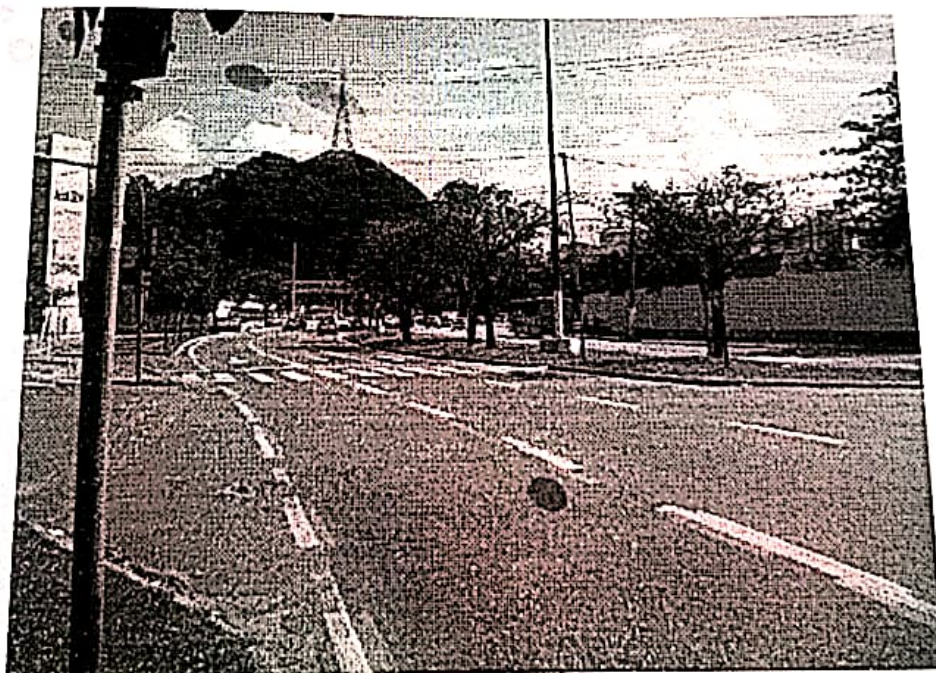
**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM  
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**



**Walmir Pereira Modotti**  
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

4002

Desde 1983  
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.**

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



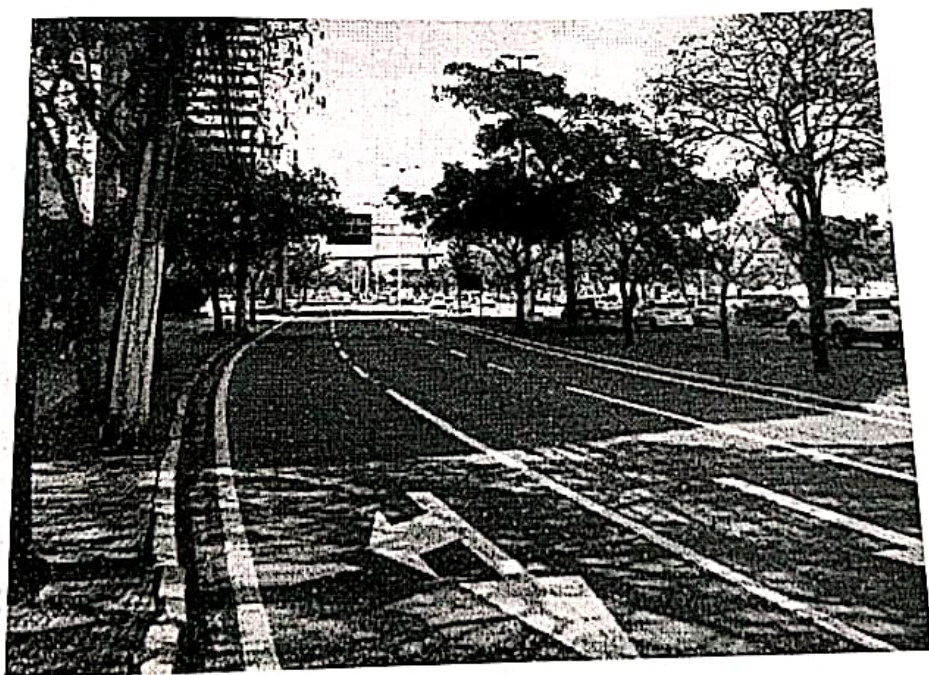
Walmir Pereira Modotti  
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

4003

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE  
VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.  
AVALIANDA.

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

4004

Desde 1958  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

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



4005

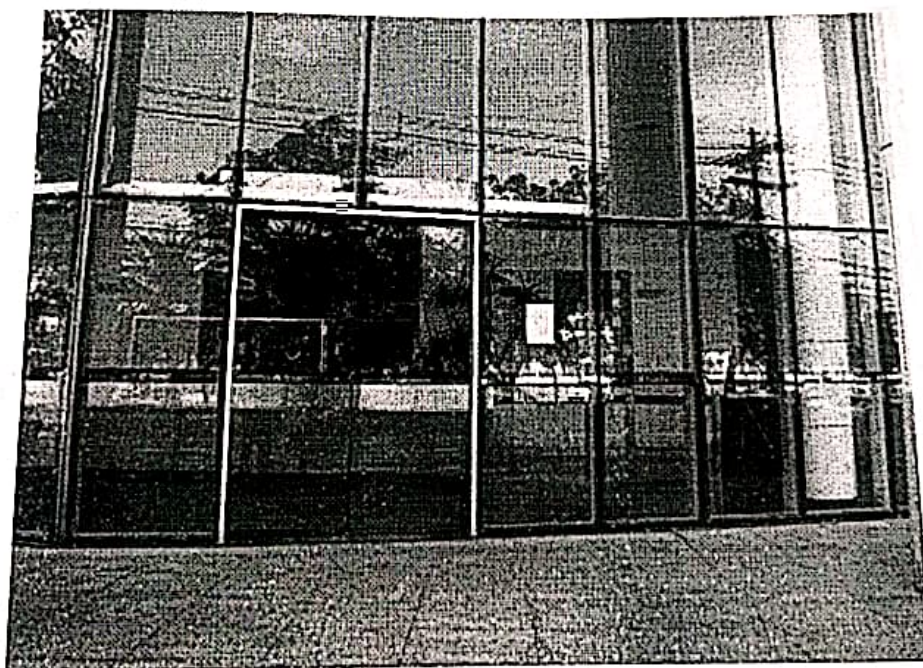
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

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

4006

*Desde 1983*  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
**FOTO 05**



**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**

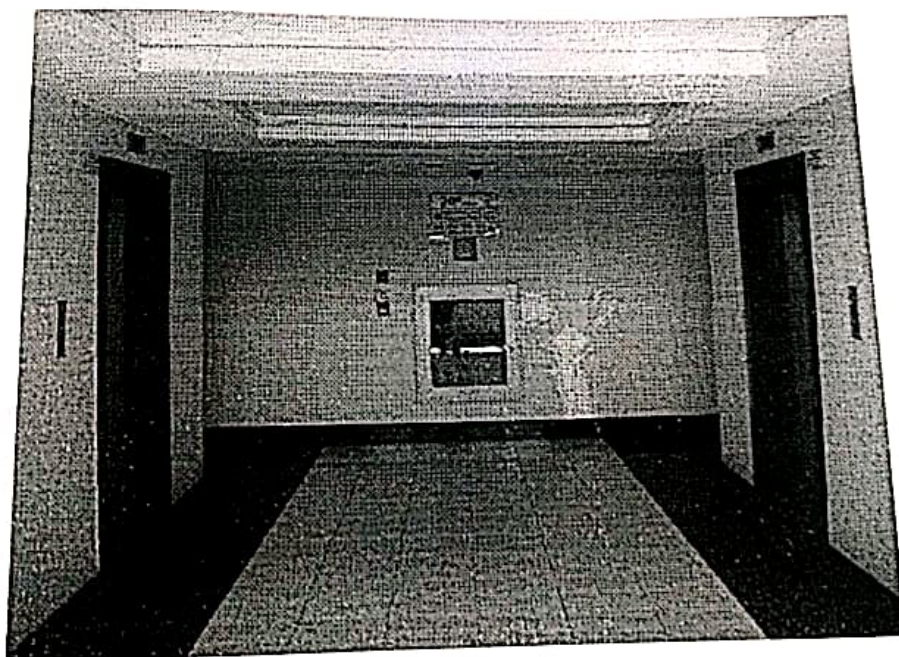


**Walmir Pereira Modotti**  
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

4004

Desde 1983  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
VISTA DA ÁREA COMUM DO 22º ANDAR.

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



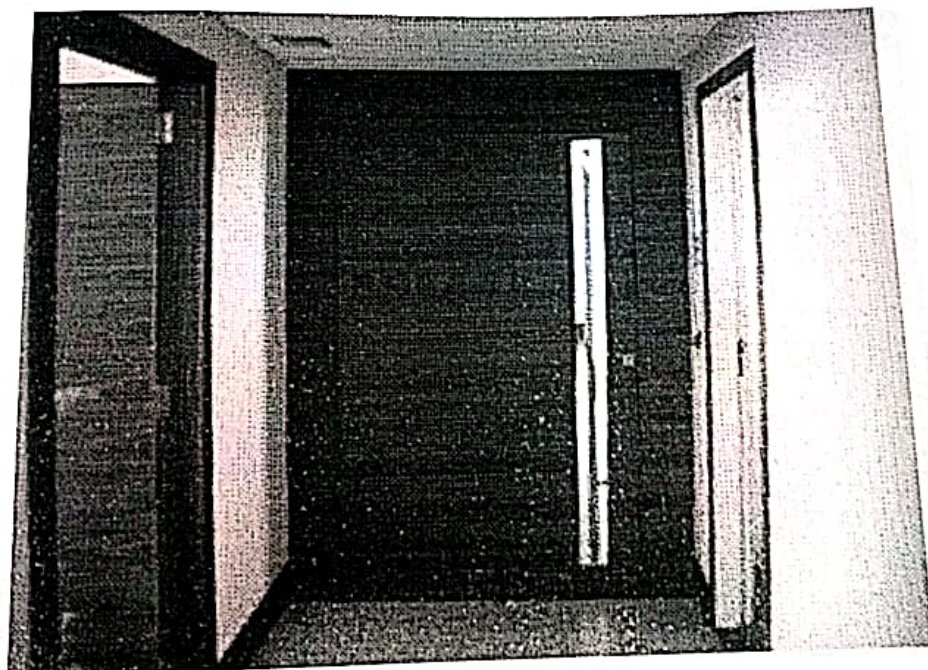
**FOTO 07**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

- TEL. Paredonada
- PAREDEIS Gesso
- TETO Gesso
- PORTALCO: Abre-to
- PLATEAU: Abre-to
- PLATEAU: Abre-to



Obs: A seta indica a direção da visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO.**



**FOTO 08**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Gesso.

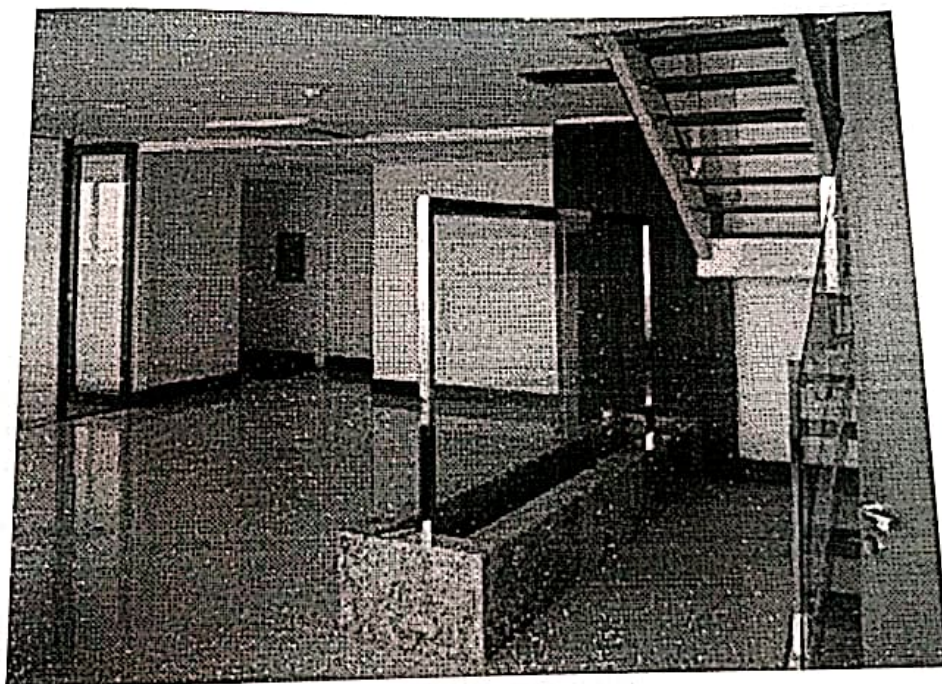
TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA RECEPÇÃO.**



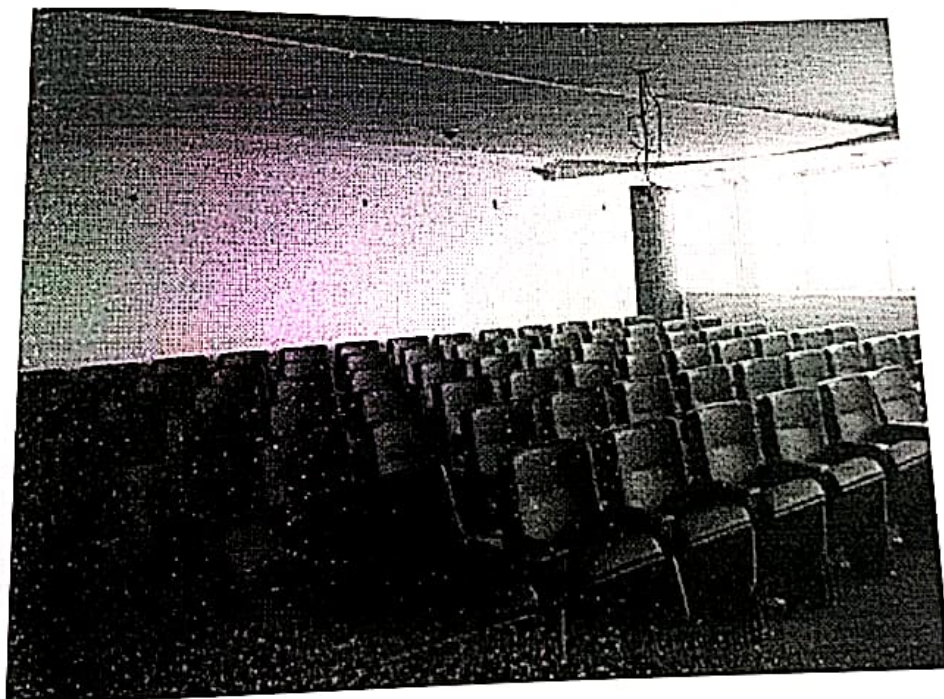
**FOTO 09**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Carpete.  
PAREDE(S): Gesso.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira,  
Pivotante (abrir).  
JANELA(S): Alumínio com vidro,  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO AUDITÓRIO.**



### FOTO 10

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

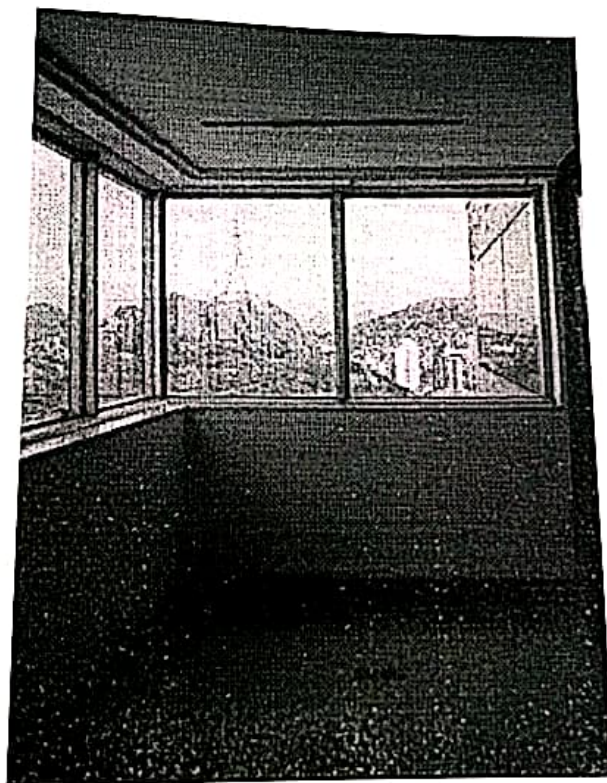
PAREDE(S): Divisória.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Vidro.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL  
VISTA DA SALA 1.

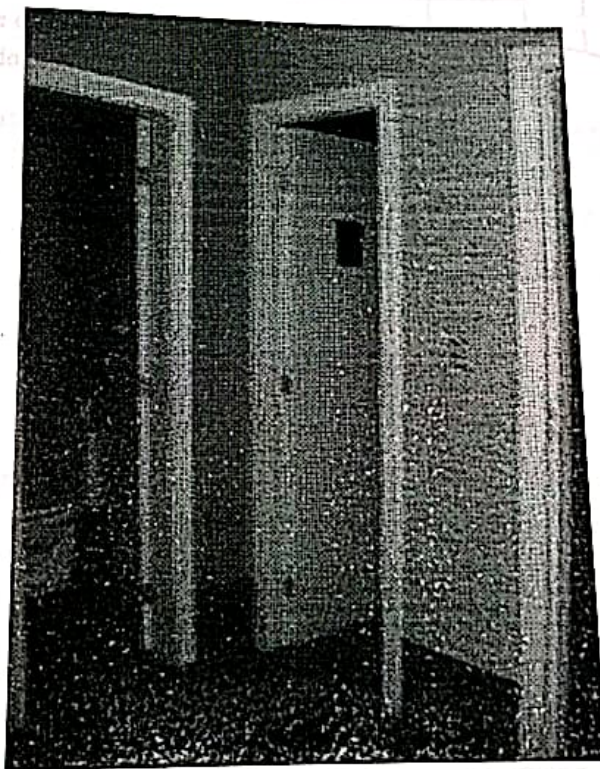
FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.



### FOTO 12

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Gesso.

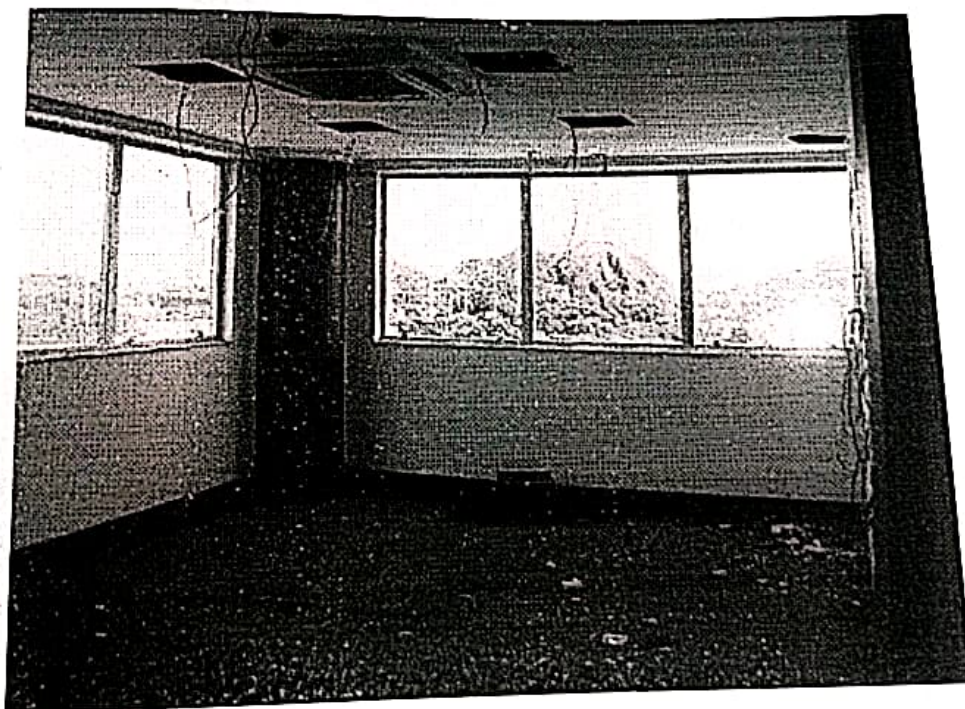
TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA 2.

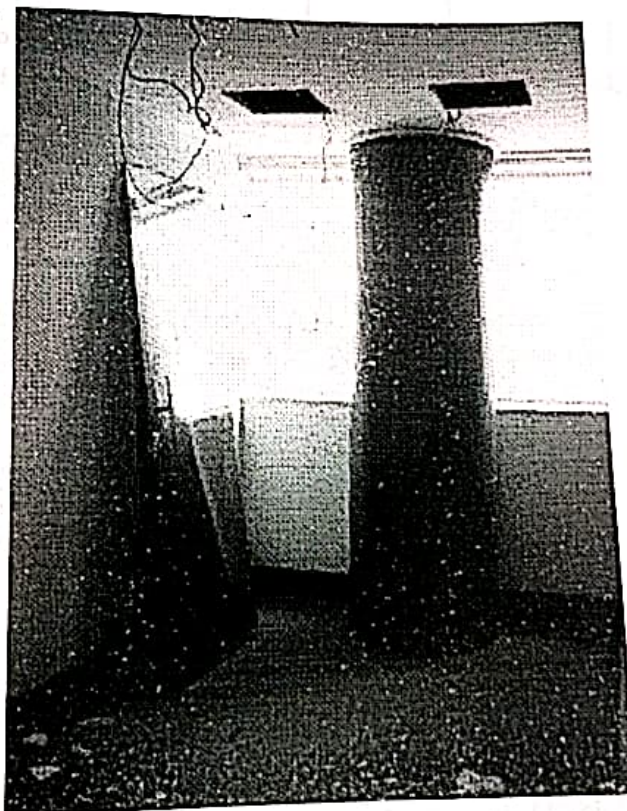
### FOTO 13

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Carpete.  
PAREDE(S): Gesso.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira,  
Pivotante (abrir).  
JANELA(S): Alumínio com vidro,  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA 3.



**FOTO 14**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Vidro.  
Pivotante (abrir).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.**



**FOTO 15**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

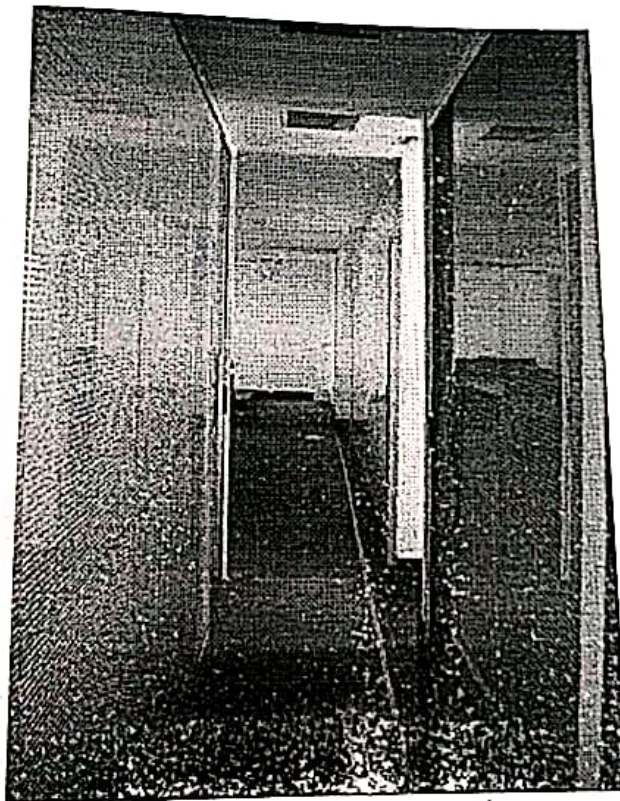
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Divisória de vidro.

TETO: Gesso.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.**



**FOTO 16**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

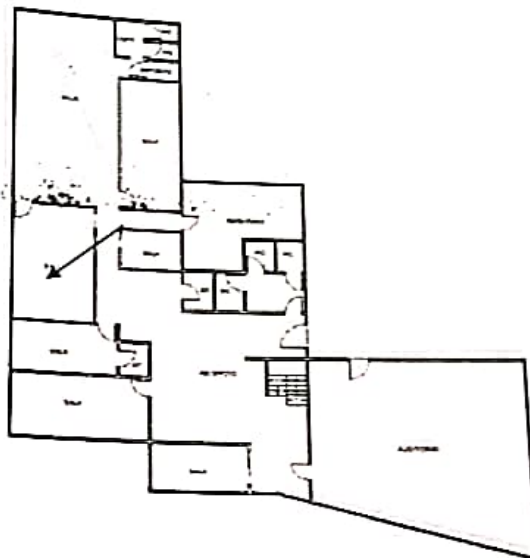
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Divisória de vidro.

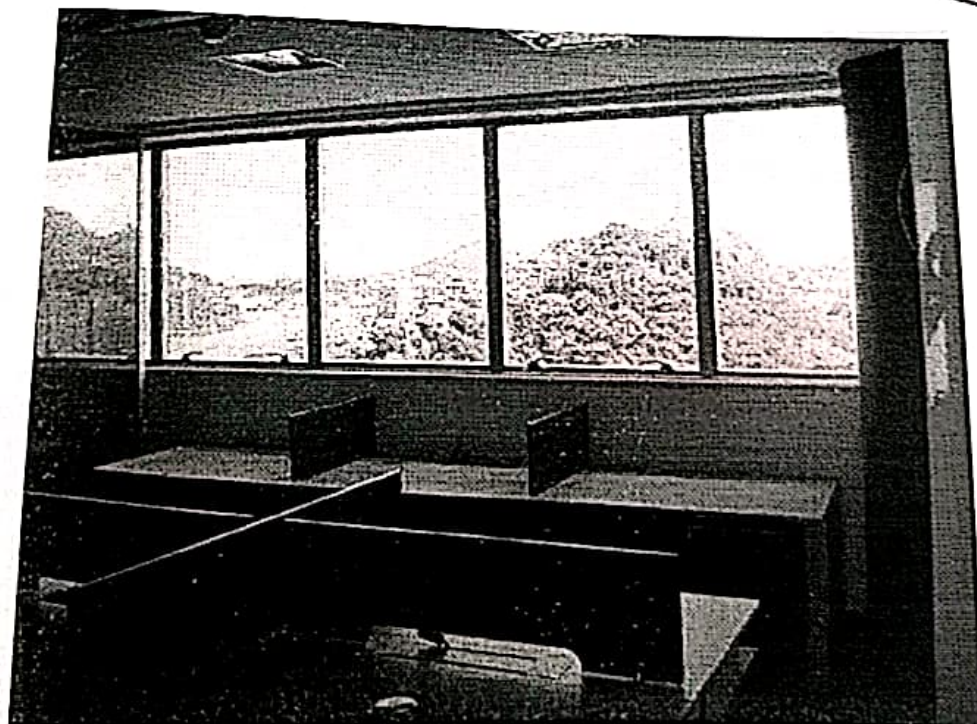
TETO: Gesso.

PORTA(S): Vidro.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SALA 4.**



Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

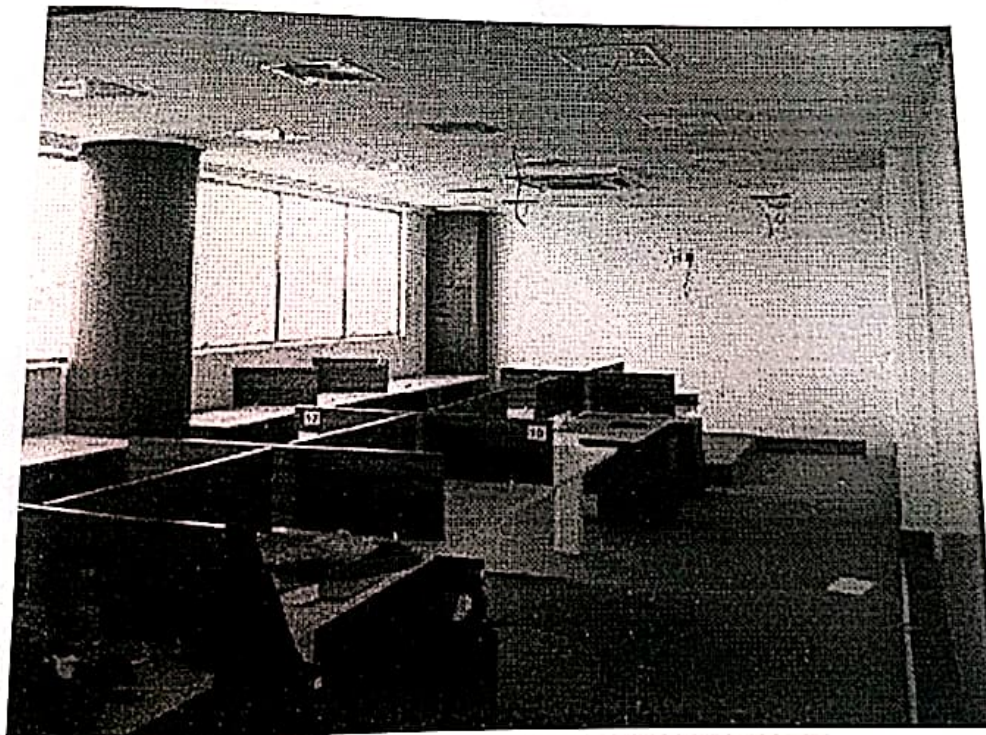
PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.



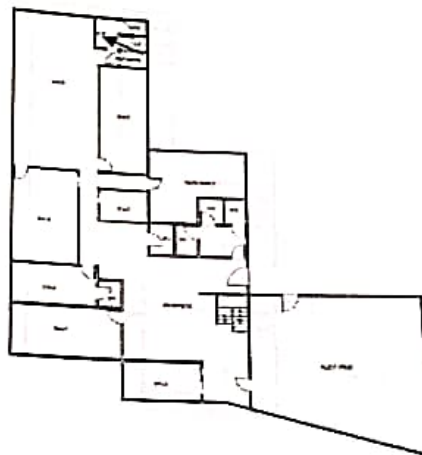
**FOTO 18**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



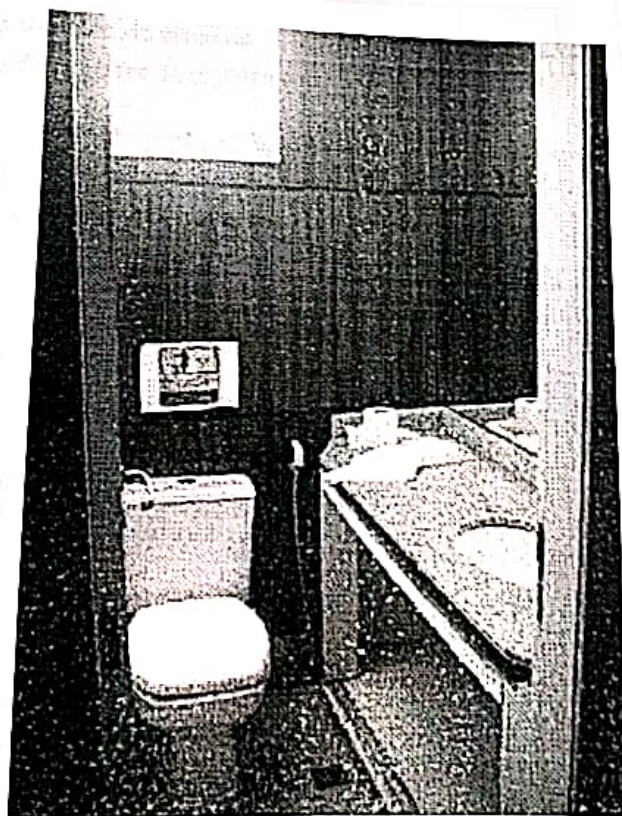
**VISTA DA COPA.**

**FOTO 19**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Porcelanato.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO BANHEIRO DE FUNCIONÁRIO.**



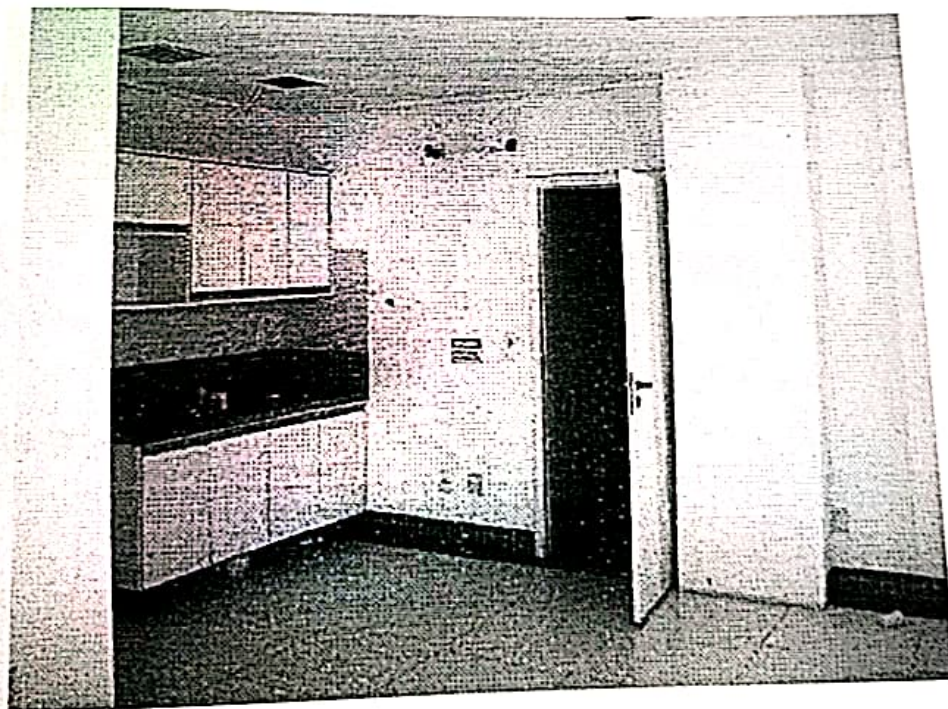
FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.  
PAREDE(S): Gesso.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projeteante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA VISTA DO REFEITÓRIO. O SUPERIOR.



Desde 1953  
Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 21

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PORTA(S): Sólida.

PARTE: Sólida.

ALUMINIO: Sólido.

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projeto.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do  
observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.



### FOTO 22

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

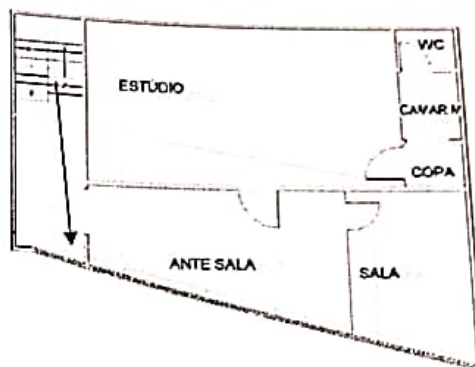
PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Gesso.

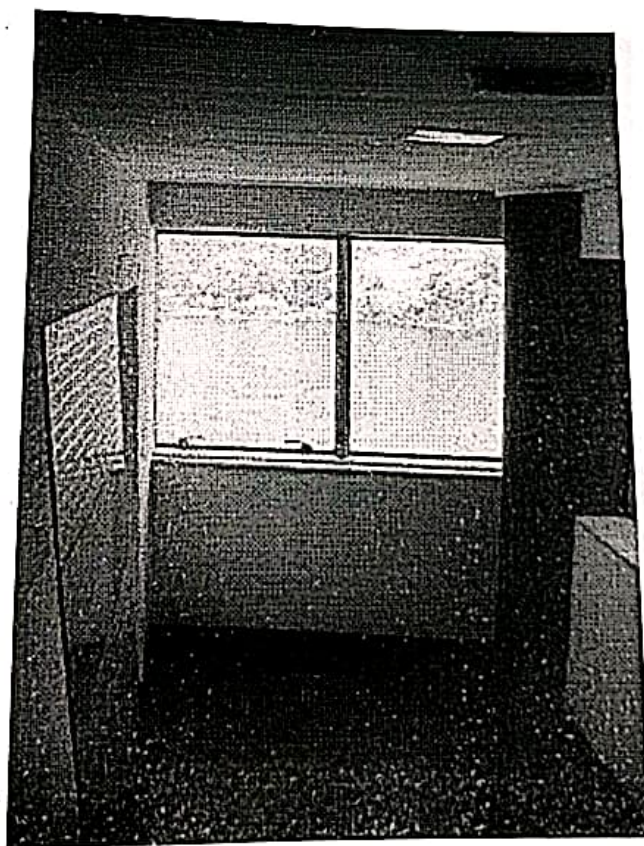
TETO: Gesso.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PRIMEIRO PISO SUPERIOR.

### FOTO 23

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

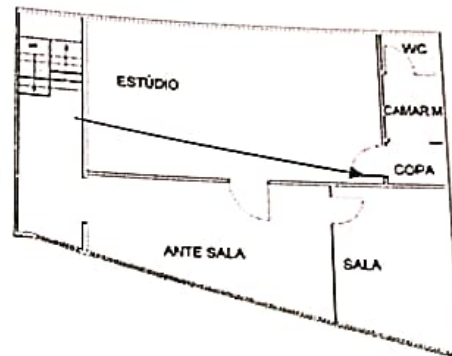
PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Vidro.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



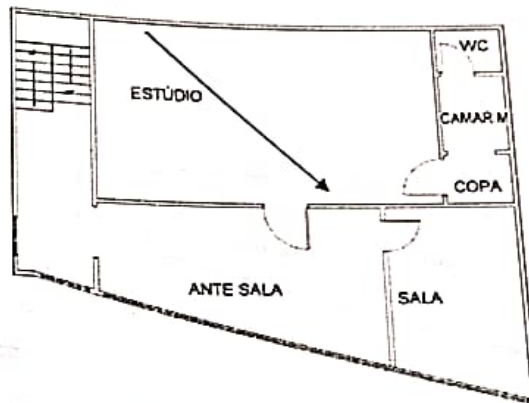
VISTA DA ANTESSALA.



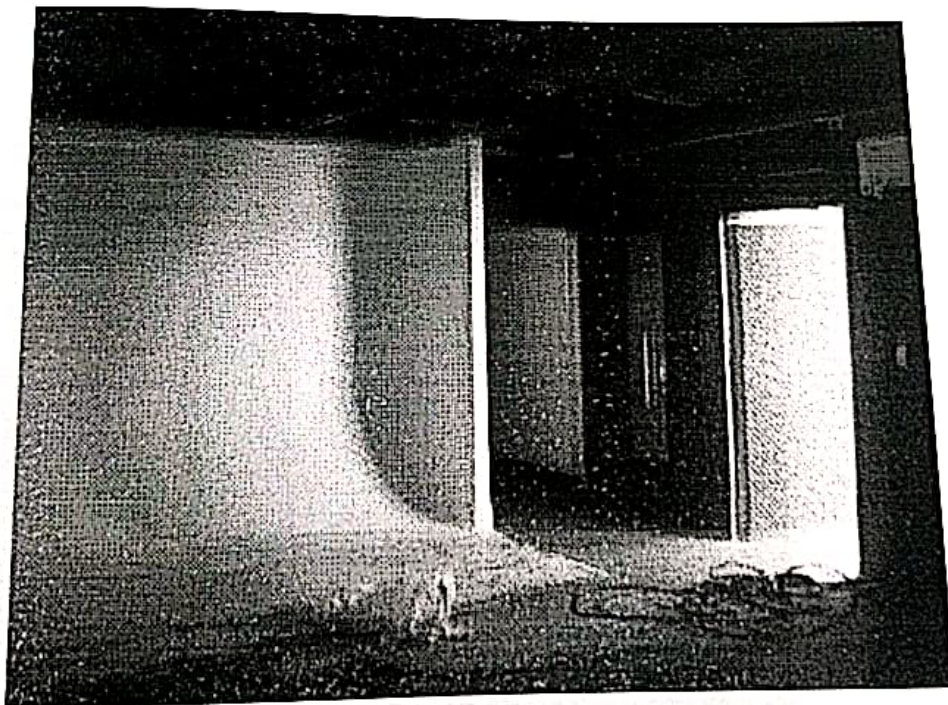
**FOTO 24**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Carpete.  
PAREDE(S): Espuma.  
TETO: Espuma.  
PORTA(S): Aço com espuma.  
Pivotante (abrir).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

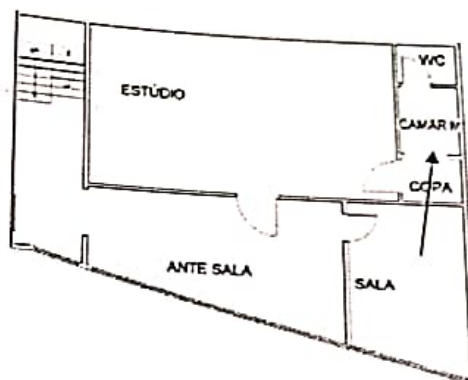


**VISTA DO ESTÚDIO ÁUDIO-VISUAL.**

**FOTO 25**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Porcelanato.  
PAREDE(S): Gesso.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira,  
Pivotante (abrir).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO CAMARIM.**



## FOTO 26

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

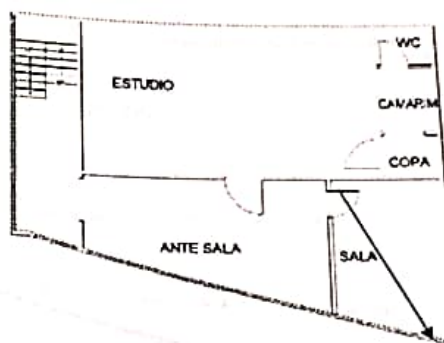
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Gesso.

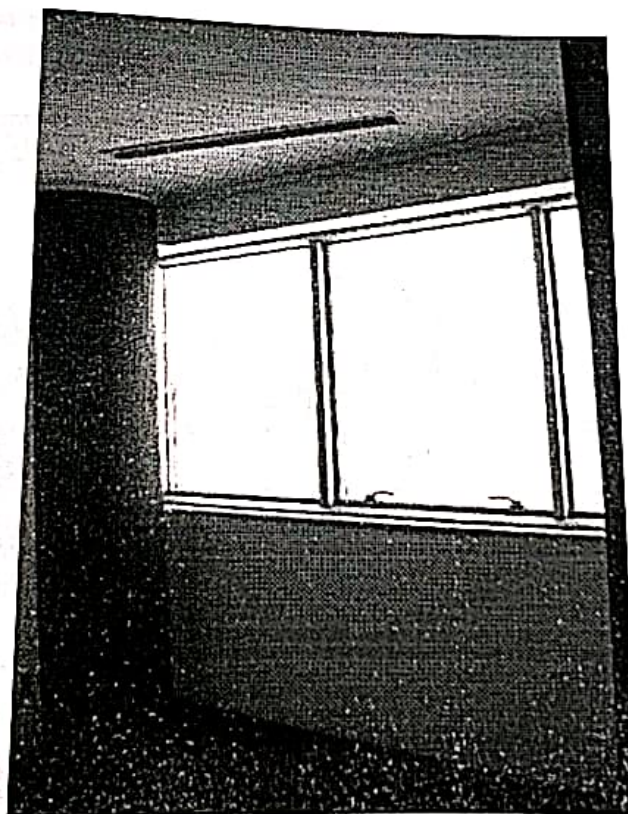
TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA COMERCIAL.



Desde 1953  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 27**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

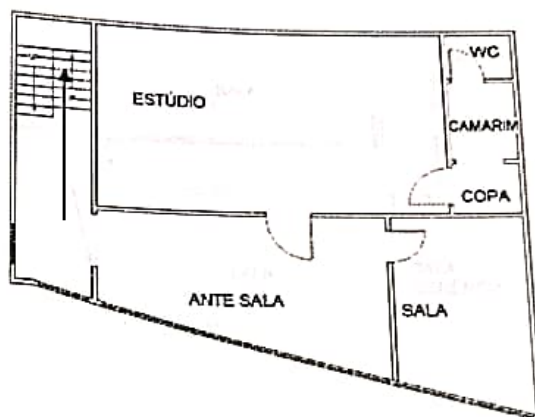
PISO: Porcelanato

PAPELÉIS: Gesso

TETO: Gesso

POR-CELA: Madeira  
Papelão (alvenaria)

JANELA(S): Alvenaria com vidro  
Projetante



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.**



**FOTO 28**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

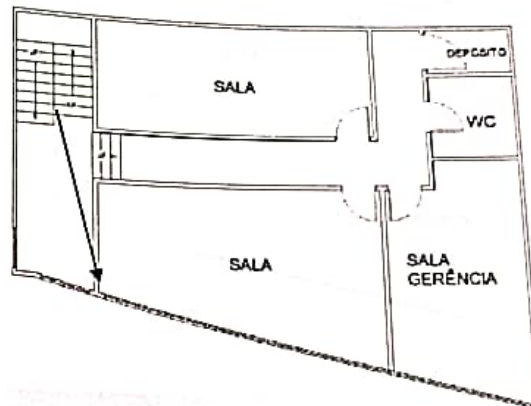
PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Gesso.

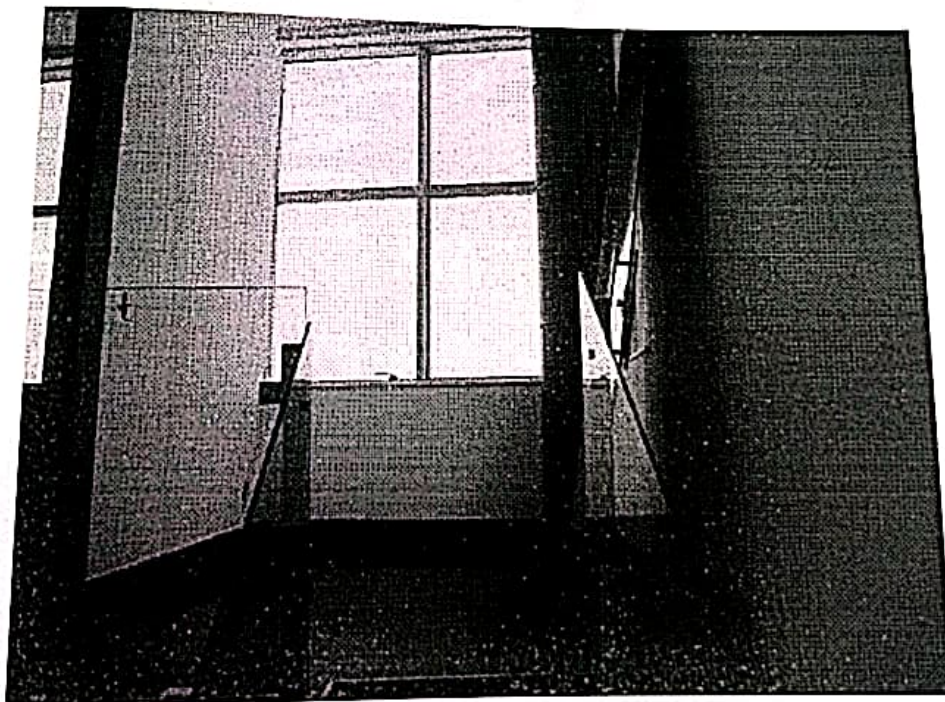
TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO SEGUNDO PISO SUPERIOR.**



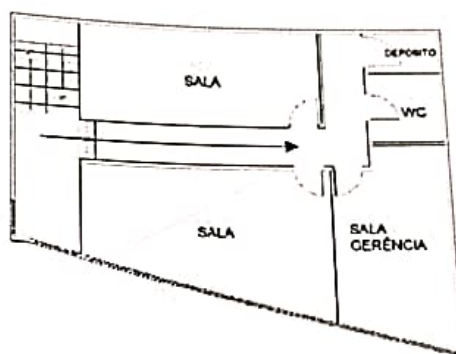
**FOTO 29**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Divisória de vidro.

TETO: Gesso.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.**



### FOTO 30

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

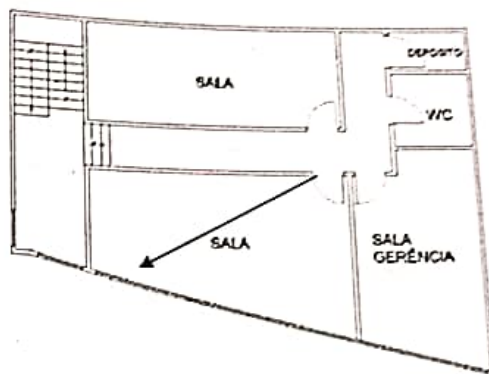
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Gesso.

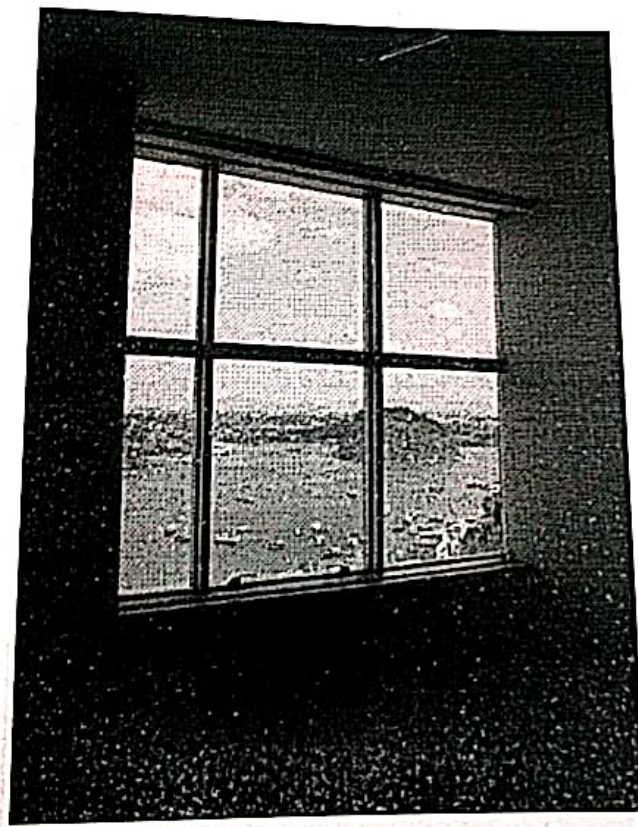
TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



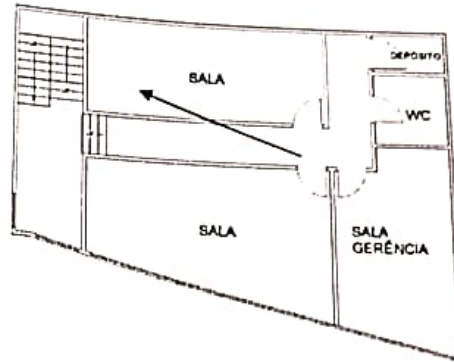
VISTA DA SALA 1.

*Data 1953*  
Avaliações e Perícias de Engenharia

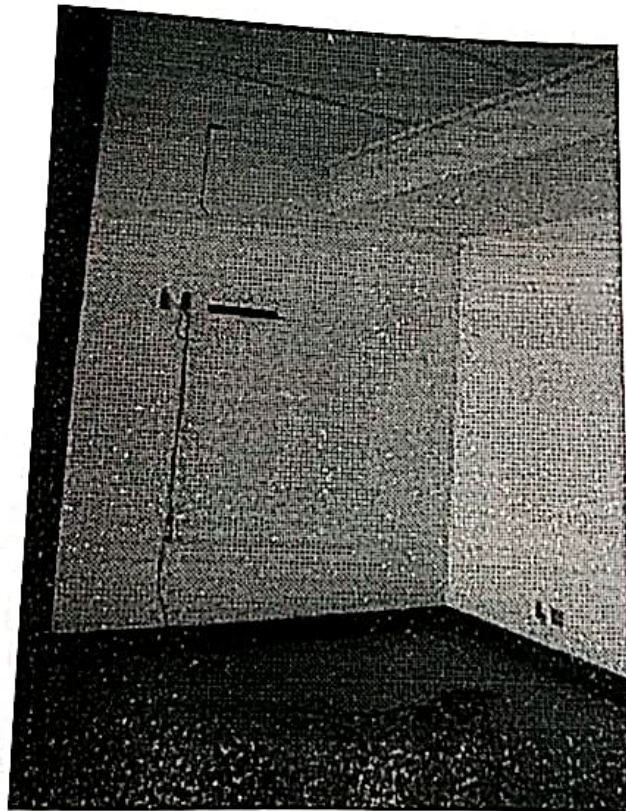
### FOTO 31

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

- PISO: Carpete.  
PAREDE(S): Gesso.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira com vidro.  
Pivotante (abrir).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SALA 2.**



FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

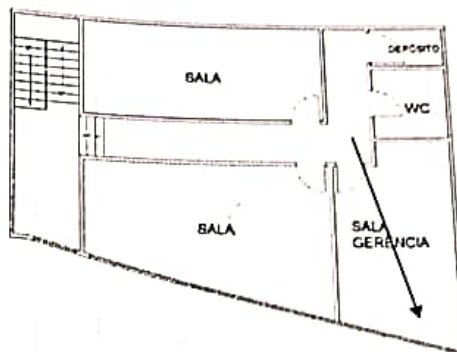
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Pivotante (abrir).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DA GERÊNCIA.

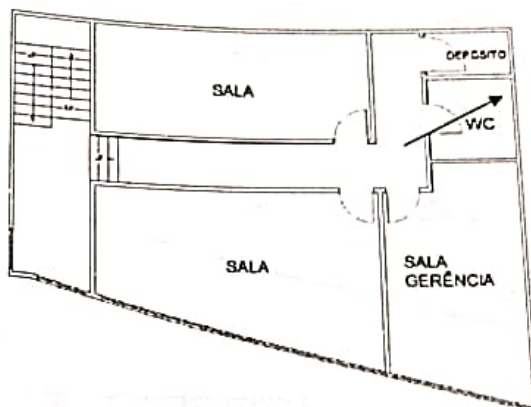


Desde 1955  
Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 33

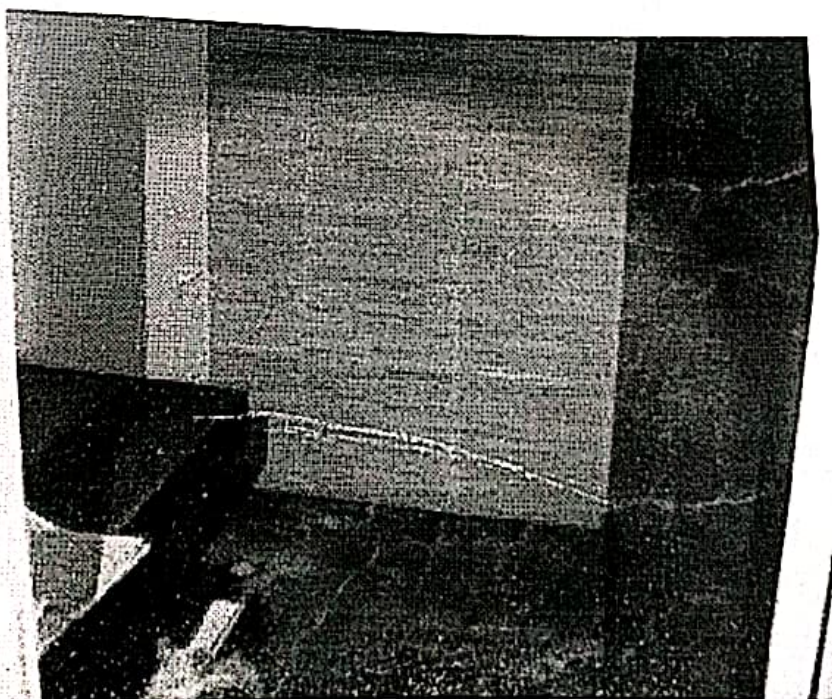
#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Mármore.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira,  
Pivotante (abrir).  
JANELA(S): Bloco vazado (vidro),  
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.**



**FOTO 34**

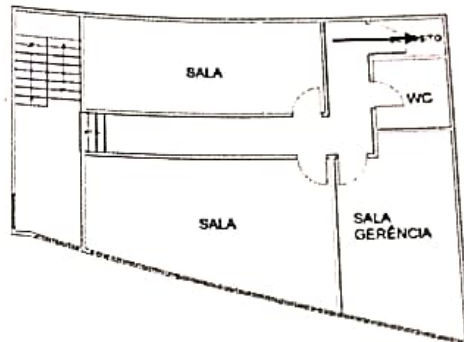
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Porcelanato.

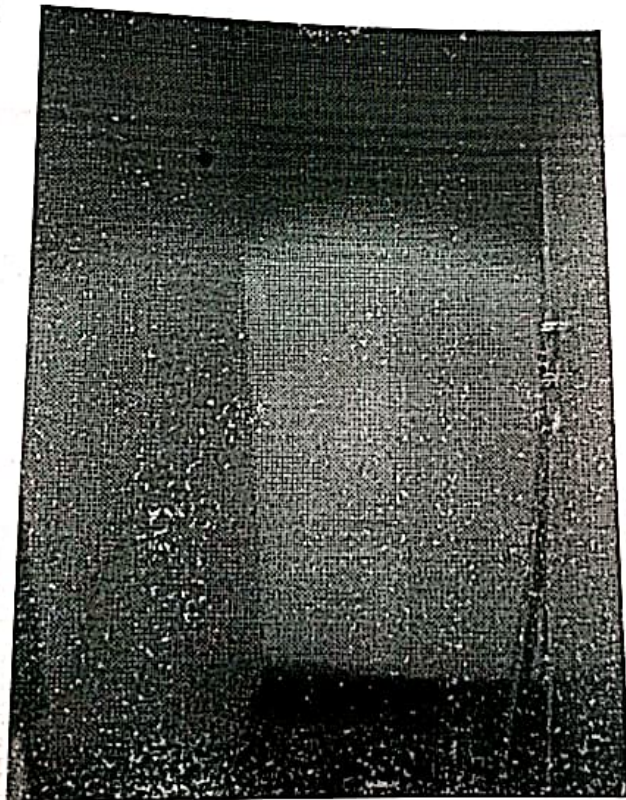
PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.  
Pivotante (abrir).

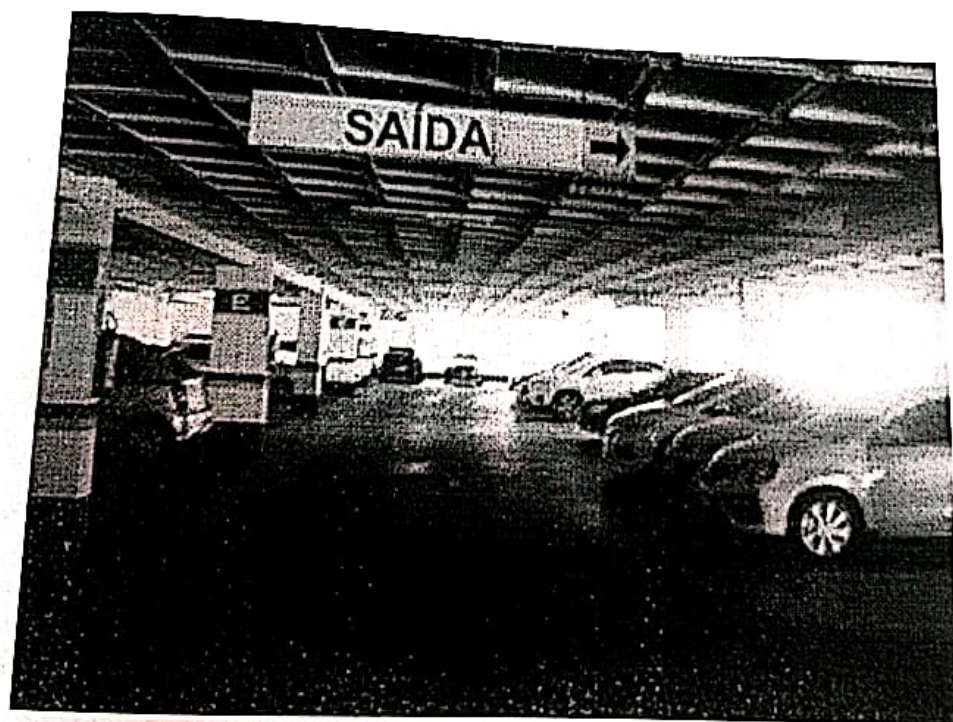


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DO ESTACIONAMENTO COMUM PARA VAGAS DE  
VISTA DO DEPÓSITO.  
BARRAGEM ITALIANDAS

FOTO 35



VISTA DA ÁREA DO ESTACIONAMENTO COMUM PARA VAGAS DE  
GARAGEM AVALIANDAS.



Desde 1953  
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 36



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 239.

Desde 1983  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
**FOTO 37**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE N° 240.**



**FOTO 38**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 241.**



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 242.



FOTO 40



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 243.

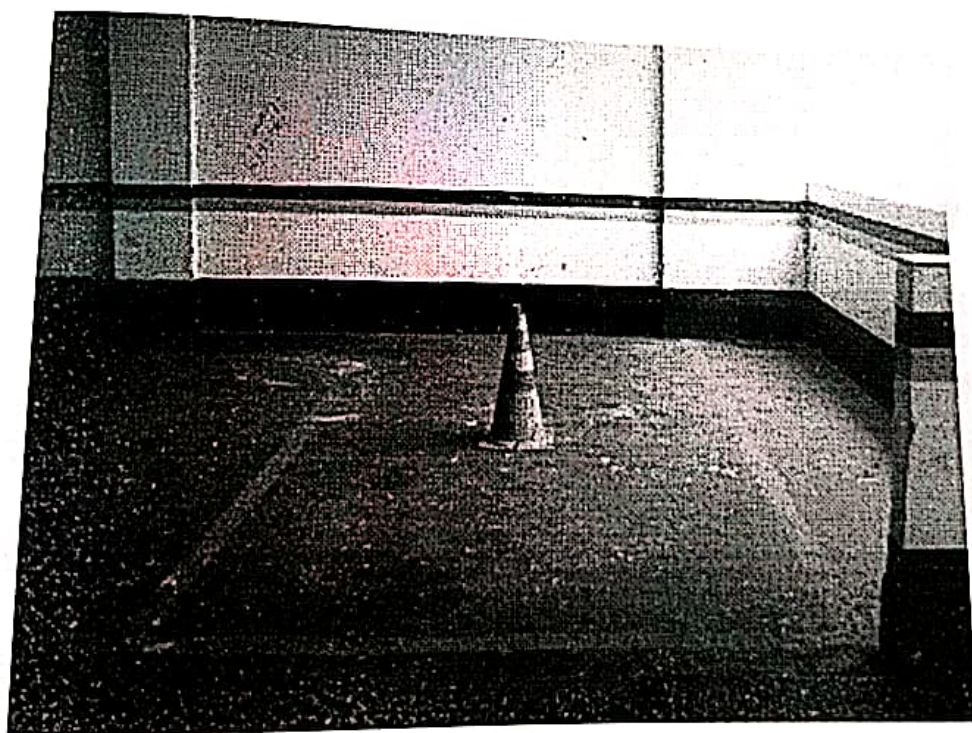
Desde 1983  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
**FOTO 41**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 244.**



Desde 1983  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
**FOTO 42**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE N° 245.**

**Walmir Pereira Modotti**  
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

4044

*Desde 1983*  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 43**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE N° 246.**



Walmir Pereira Modotti  
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

4045

Desde 1983  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
FOTO 44



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 247.

Walmir Pereira Modotti  
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

4046

Desde 1953  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
FOTO 45



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 248.





**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 249.**



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 250.



**Walmir Pereira Modotti**  
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

4049

Desde 1953  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
**FOTO 48**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 251.**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 252.**



Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

FOTO 50

Obtidas as 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.

No presente avaliação, utilizou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de bens semelhantes encontrados em Mercado.



- Idade:  
VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 253.

### III - 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 tanto, serão aplicadas os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

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**

Data 1953

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  
Desde 1983

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**

Dez 1983

| CLASSE                                  | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA   | PADRAO CONSTRUTIVO | INTERVALO DE VALORES |       |        |
|---|-------------------------|--------------------|----------------------|-------|--------|
|   |                         |                    | Mínimo               | Médio | Máximo |
| 1-RESIDENCIAL                           | Grupo 1.1 - BARRACO     | 1.1.1 - RÚSTICO    |                      |       |        |
|   |                         | 1.1.2 - SIMPLES    | 0,060                | 0,090 | 0,120  |
|   | Grupo 1.2 - CASA        | 1.2.1 - RÚSTICO    | 0,132                | 0,156 | 0,180  |
|   |                         | 1.2.2 - PROLETÁRIO | 0,360                | 0,420 | 0,480  |
|   |                         | 1.2.3 - ECONÔMICO  | 0,492                | 0,576 | 0,660  |
|   |                         | 1.2.4 - SIMPLES    | 0,672                | 0,786 | 0,900  |
|   |                         | 1.2.5 - MÉDIO      | 0,912                | 1,056 | 1,200  |
|   |                         | 1.2.6 - SUPERIOR   | 1,212                | 1,386 | 1,560  |
|   |                         | 1.2.7 - FINO       | 1,572                | 1,776 | 1,980  |
|   |                         | 1.2.8 - LUXO       | 1,992                | 2,436 | 2,880  |
|   | GRUPO 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO  | Acima                | 2,89  |        |
|   |                         | 1.3.2 - SIMPLES    | 0,600                | 0,810 | 1,020  |
|   |                         |                    | S/elevador           | 1,032 | 1,266  |
|   |                         | 1.3.3 - MÉDIO      | C/elevador           | 1,260 | 1,470  |
|   |                         |                    | S/elevador           | 1,512 | 1,746  |
|   |                         | 1.3.4 - SUPERIOR   | C/elevador           | 1,692 | 1,926  |
|   |                         |                    | S/elevador           | 1,992 | 2,226  |
|   |                         | 1.3.5 - FINO       | C/elevador           | 2,172 | 2,406  |
| 2- COMERCIAL<br>SERVIÇOS/<br>INDUSTRIAL | GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO  | 1.3.6 - LUXO       | 2,652                | 3,066 | 3,480  |
|   |                         | 2.1.1 - ECONÔMICO  | Acima                | 3,49  |        |
|   |                         | 2.1.2 - SIMPLES    | 0,600                | 0,780 | 0,960  |
|   |                         |                    | S/elevador           | 0,972 | 1,206  |
|   |                         | 2.1.3 - MÉDIO      | C/elevador           | 1,200 | 1,410  |
|   |                         |                    | S/elevador           | 1,452 | 1,656  |
|   |                         | 2.1.4 - SUPERIOR   | C/elevador           | 1,632 | 1,836  |
|   |                         |                    | S/elevador           | 1,872 | 2,046  |
|   | GRUPO 2.2 - GALPÃO      | 2.1.5 - FINO       | 2,052                | 2,286 | 2,520  |
|   |                         | 2.1.6 - LUXO       | 2,532                | 3,066 | 3,600  |
|   |                         | 2.2.1 - ECONÔMICO  | Acima                | 3,61  |        |
|   |                         | 2.2.2 - SIMPLES    | 0,240                | 0,360 | 0,480  |
|   |                         | 2.2.3 - MÉDIO      | 0,492                | 0,726 | 0,960  |
|   |                         | 2.2.4 - SUPERIOR   | 0,972                | 1,326 | 1,680  |
| 3- ESPECIAL                             | GRUPO 3.1 - COBERTURA   | 3.1.1 - SIMPLES    | Acima                | 1,69  |        |
|   |                         | 3.1.2 - MÉDIO      | 0,060                | 0,120 | 0,180  |
|   |                         | 3.1.3 - SUPERIOR   | 0,192                | 0,246 | 0,300  |

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 obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)  
Avaliações e Perícias de Engenharia Desde 1953

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL<br>Ir (anos) | VALOR RESIDUAL<br>"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                        |

Desde 1953

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



| Idade em % de vida referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K"<br>ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                | a   | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                              | 0,990   | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,681 | 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 | 0,597 | 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 | 0,559 | 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 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                             | 0,772   | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                             | 0,755   | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 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 | 0,666 | 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 |
| 52                             | 0,605   | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                             | 0,584   | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                             | 0,563   | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                             | 0,542   | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |



| Idade em<br>% de vida<br>referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K"<br>ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a   | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 60                                   | 0,520   | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62                                   | 0,498   | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                                   | 0,475   | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452   | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429   | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405   | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,381   | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74                                   | 0,356   | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                                   | 0,331   | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                                   | 0,306   | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                                   | 0,280   | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                                   | 0,254   | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                                   | 0,227   | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                                   | 0,200   | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                   | 0,173   | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145   | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                   | 0,117   | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                                   | 0,088   | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                                   | 0,059   | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                   | 0,030   | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                  | 0,000   | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |



**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:

- Os elementos comparativos homogeneizados, feitos os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendendo o intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média foi homogeneizada pelo o valor do metro quadrado da área:
- Frente a construções residenciais: ..... 1,00
  - Frente para praça: ..... 1,20
  - Frente para parques: ..... 1,30
  - Frente para edifícios industriais: ..... 0,80
  - OBS: - Frente para vistas desvalorizantes: ..... 0,60

setenta e seis reais e quatro centavos), o valor unitário (o metro "B" é de R\$ 6.339,92 /m<sup>2</sup> (seis mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa e dois centavos), foram obtidas através da Pesquisa de Comparativos, cuja característica constam da pesquisa de mercado de apartamentos e apartamentos

#### 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 avaliada, 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 Imóvel "A" = R\$ 5.176,04 /m<sup>2</sup> - Data Base: Outubro/2020

Qmf Imóvel "B" = R\$ 6.339,92 /m<sup>2</sup> - Data Base: Outubro/2020

OBS: O valor unitário do imóvel "A" é de R\$ 5.176,04 /m<sup>2</sup> (cinco mil, cento e setenta e seis reais e quatro centavos), o valor unitário do imóvel "B" é de R\$ 6.339,92 /m<sup>2</sup> (seis mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa e dois centavos), foram obtidos através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



Desde 1983  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

| DADOS DA FICHA                                   |  | ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO   |  |
|--|--|--|--|
| NÚMERO DA PESQUISA: VITÓRIA - ES - 2020          |  |  |  |
| SECTOR:  | QUADRA:  | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/09/2020 |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                             |  |  |  |
| ENDEREÇO: Avenida Nossa Senhora dos Navegantes   |  | NÚMERO: 451  |  |
| COMP.: Ref. 19c02a                               | BAIRRO: Enseada do Suá   | CIDADE: VITÓRIA - ES   |  |
| CEP:   | UF: ES   |  |  |
| DADOS DA REGIÃO                                  |  |  |  |
| MELHORAMENTOS:                                   |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS  | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CAPO                    |  |
| DADOS DO TERRENO                                 |  |  |  |
| ÁREA (Ar) M²:                                    | 0,00   | TESTADA - (ct) m:  | 0,00   |
| ACESSIBILIDADE:                                  | Direta   | FORMATO:   | Irregular  |
| TOPOGRAFIA:                                      | plano  | PROF. EQUIV. (Pe):   | 0,00   |
| CONSISTÊNCIA:                                    | seca   | ESQUINA:   | 110º   |
| DADOS DO APARTAMENTO                             |  |  |  |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO:                              | Escritório   | ESTADO:  | Original   |
| CARACTERÍSTICAS                                  |  | FACE:  |  |
| PADRÃO: escritório médio c/ elev.                |  | COEF. PADRÃO: 1,836  |  |
| COEF. DEP. (K): 0,719                            |  | CONSERVAÇÃO: B - reparos simples                                 |  |
| IDADE: 19 anos                                   |  | FRAÇÃO: 0,00   |  |
| DIMENSÕES  |  | TAXA: 0,00   |  |
| A. PRIVATIVA M²:                                 | 63,00  | ÁREA COMUM M²:   | 0,00   |
| GARAGEM M²:                                      |  | 0,00   | TOTAL M²:  |
|  |  | 63,00  |  |

**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\$): | 301.420,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 0,00 |
| IMOBILIÁRIA: | Corretor   |                    |            |                      |      |
| CONTATO:     | Sr. Marcos |                    |            |                      |      |
| OBSERVAÇÃO:  |            |                    |            |                      |      |

TELEFONE: (27)-41213050

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Roc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 469,62             | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 4.306,85 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.776,48 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.1090         |

| DADOS DA FICHA                                   |  | ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO  |            |
|--|--|---|------------|
| NÚMERO DA PESQUISA:                              | VITÓRIA - ES - 2020  | ÍNDICE DO LOCAL:  | 0,00       |
| SEIOR:   | QUADRA:  | UTILIZADO DATA DA PESQUISA:                                   | 01/09/2020 |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                             |  | CHAVE GEOGRÁFICA:   |            |
| ENDEREÇO: Avenida Nossa Senhora dos Navegantes   |  | NÚMERO: 451   |            |
| COMP.: Ref: 536                                  | BAIRRO: Enseada do Suá   | CIDADE: VITÓRIA - ES  |            |
| CEP:   | UF: ES   |   |            |
| DADOS DA REGIÃO                                  |  |   |            |
| MELHORAMENTOS:                                   |  |   |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DUMINAÇÃO PÚBLICA |            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                 |            |
| DADOS DO TERRENO                                 |  |   |            |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 0,00   | TESTADA - (ct) m:   | 0,00       |
| ACESSIBILIDADE:                                  | Direta   | FORMATO:  | Irregular  |
| TOPOGRAFIA:                                      | plano  | PROF. EQUIV. (Pe):  | 0,00       |
| CONSISTÊNCIA:                                    | seca   | ESQUINA:  | 110º       |
| DADOS DO APARTAMENTO                             |  |   |            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO:                              | Escritório   | ESTADO:   | Original   |
| FACE:  |  |   |            |
| CARACTERÍSTICAS                                  |  |   |            |
| PADRÃO:  | escritório médio cl elev.  | COEF. PADRÃO:   | 1,836      |
| CONSERVAÇÃO:                                     | c - regular  |   |            |
| COEF. DEP. (K):                                  | 0,817  | IDADE:  | 19 anos    |
| FRAÇÃO:  | 0,00   | TAXA:   | 0,03       |
| VAGAS COB:                                       | 2  | VAGAS DESCOB:   | 0          |
| DIMENSÕES  |  |   |            |
| A. PRIVATIVA m²:                                 | 85,00  | ÁREA COMUM m²:  | 0,00       |
| GARAGEM m²:                                      | 20,00  | TOTAL m²:   | 105,00     |

**FATORES ADICIONAIS**

|               |      |               |      |               |      |
|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
| ADICIONAL 01: | 0,96 | 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\$): | 559.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 0,00 |
| IMOBILIZADA: | Link Imóvel |                    |            |                      |      |
| CONTATO:     | Corretor    |                    |            |                      |      |
| OBSERVAÇÃO:  |             |                    |            |                      |      |

TELEFONE: (27)-22337000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 211,41  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 0,00               | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | -507,39            | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 6.342,35 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.046,38 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9533         |