Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL – PENHA DE FRANÇA – COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº 0008025-23.2019.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SILAS CORREA DE OLIVEIRA**, em face de **FLÁVIO CORREA DE OLIVEIRA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, e aos valores locativos, expressos em resumo a seguir, para os imóveis situados na: **(1) Rua Fernando Cortez, nºs 425/429, Parque Boturussu, nesta Capital; e (2) Rua Fernando Cortez, nº 433, Parque Boturussu, nesta Capital**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de julho de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula n° 149.599, do 12° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Fernando Cortez, nº 425/429, Parque Boturussu – SP

R$ 440.000,00

(Quatrocentos e quarenta mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (1):

R$ 1.840,00

(um mil, oitocentos e quarenta reais mensais)

JULHO / 2021

FOTO 01

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (1).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula n° 149.600, do 12° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Fernando Cortez, n° 433, Parque Boturussu – SP

R$ 475.000,00

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (2):

R$ 1.980,00

(Um mil, novecentos e oitenta reais mensais)

JULHO / 2021

FOTO 02

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (2).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado e valores locativos para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SILAS CORREA DE OLIVEIRA**, em face de **FLÁVIO CORREA DE OLIVEIRA**:

(1) Duas casas, situadas na Rua Fernando Cortez, nºs 425 e 429, na quadra 10, lote 07, da 2ª Secção do Parque Boturussu, no Distrito de Ermelino Matarazzo, e seu terreno, medindo 10,00 m de frente; 33,75 m do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, 33,75 m do lado direito de quem da frente olha para o imóvel; 10,00 m aos fundos, encerrando a área do terreno em 340,00 m², confronta do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel com o lote 08, do lado direito com o lote 06 e aos fundos com o lote 33, matriculado no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 149.599.

(2) Uma casa, situada na Rua Fernando Cortez, nº 433, na quadra 10, lote 06, da 2ª Secção do Parque Boturussu, no Distrito de Ermelino Matarazzo, e seu terreno, medindo 10,00 m de frente; 33,75 m do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, 33,75 m do lado direito de quem da frente olha para o imóvel; 10,00 m aos fundos, encerrando a área do terreno em 338,75 m², confronta do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel com o lote 07, do lado direito com o lote 05 e aos fundos com o lote 32, matriculado no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 149.600.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

(1) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 149.599, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Fernando Cortez, nºs 425/429, Parque Boturussu - São Paulo

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. 113, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, o Sr. Flávio Correa de Oliveira e a Sra. Ivete, inquilinos, residentes da casa nº 02, franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias. Também estava presente o Sr. Dr. Daniel Augusto Danielli, advogado do Requerente.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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

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

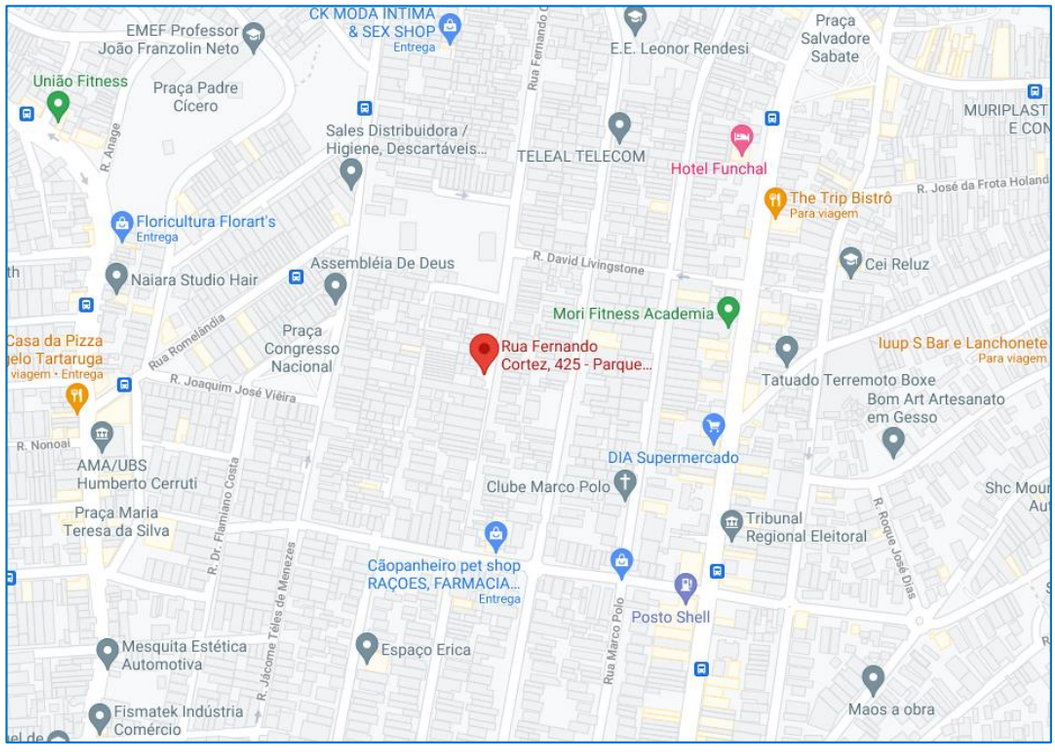
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 03/04

RUA FERNANDO CORTEZ,

NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 1.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

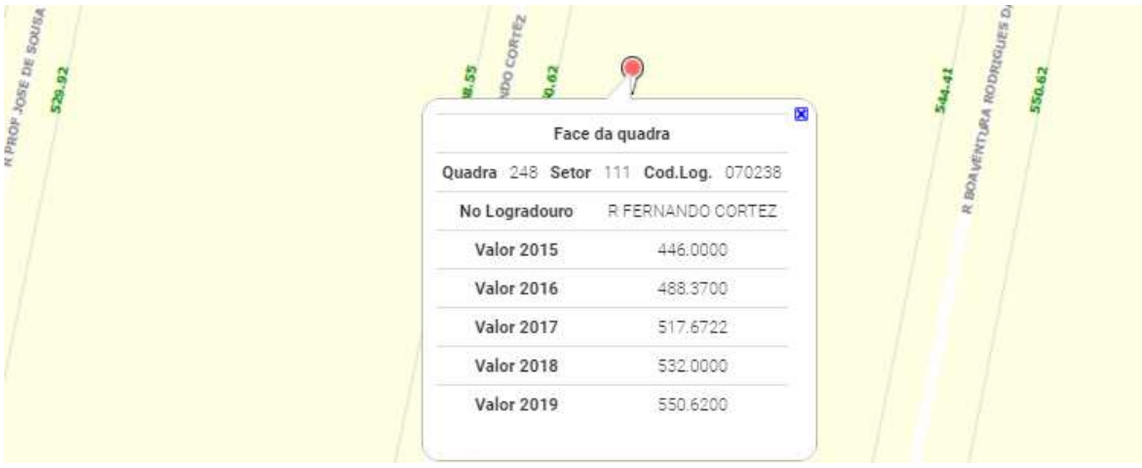
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Fernando Cortez, nºs 425/429:

ZONA:	**ZM**
SETOR:	**111**
QUADRA:	**247**
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	**111.247.0021-7**
ÍNDICE FISCAL:	**R$ 550,62**



Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 111.247.0021-7

Local do Imóvel:
R FERNANDO CORTEZ, 425 - LT7 QD 10
P BOTURUSSU CEP 03801-020
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FERNANDO CORTEZ, 425 - LT7 QD 10
P BOTURUSSU CEP 03801-020

Contribuinte(s):

CPF 324.955.728-55	ERCIA CORREA DE OLIVEIRA
CPF 449.592.738-87	ERCI CORREA DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	340	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	340		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	86	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	86	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	567,00
- da construção:	612,00

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

- da área incorporada:	192.780,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	10.527,00
Base de cálculo do IPTU:	203.307,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/10/2021, em

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

Data de Emissão: 10/07/2021
Número do Documento: 2.2021.001935673-1
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

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

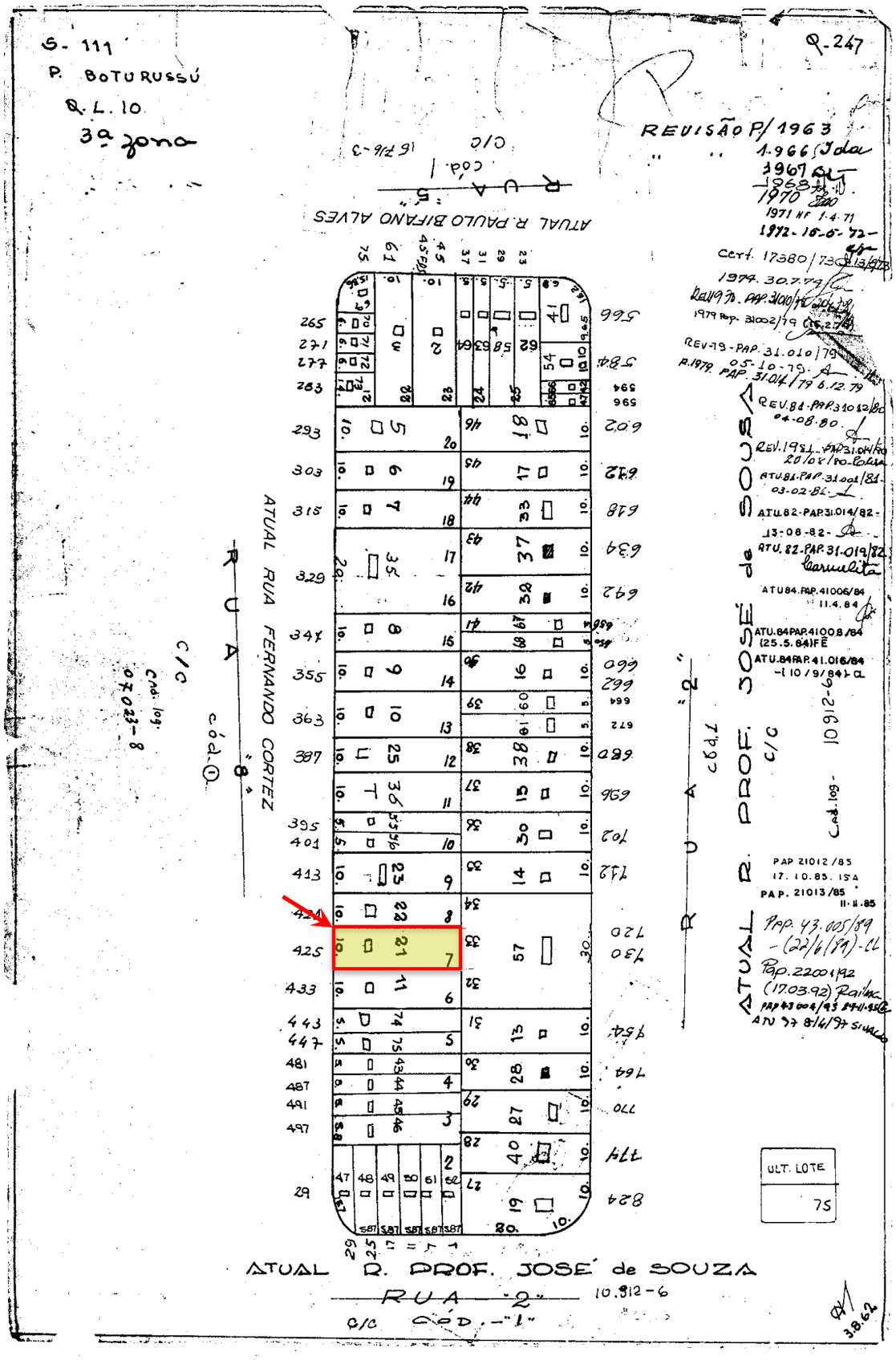
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinados a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial com densidades construtivas e demográficas baixas e médias, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais: Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Fundos e Laterais: Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, predominantemente residencial e densidade demográfica baixas e médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Paulo Bifano Alves, Avenida Boturussu e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 34,00 m;
Área: 340,00 m².

2.2.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas duas casas com características de uso residencial, perfazendo a área total construída de 85,55 m², contendo:

- Casa 1 (nº 425) – garagem descoberta, área livre para circulação, sala, um dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, encerrando a área total construída homogeneizada de 44,35 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física de 46 anos, podendo ser classificadas como "1.2.3 – Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "F" – necessitando de reparos de simples a importantes.

- Casa 2 (nº 429) – garagem descoberta, área livre para circulação, sala, um dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, encerrando a área total construída homogeneizada de 41,20 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física de 46 anos, podendo ser classificadas como "1.2.3 – Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

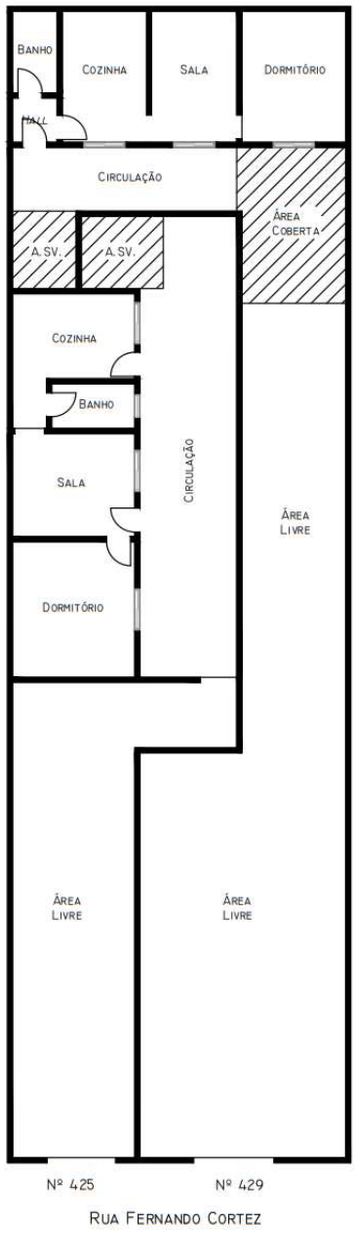
37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" – necessitando de reparos de simples.

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

CROQUI



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05

RUA FERNANDO CORTEZ, Nº S 425/429

FACHADA DO IMÓVEL 1.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

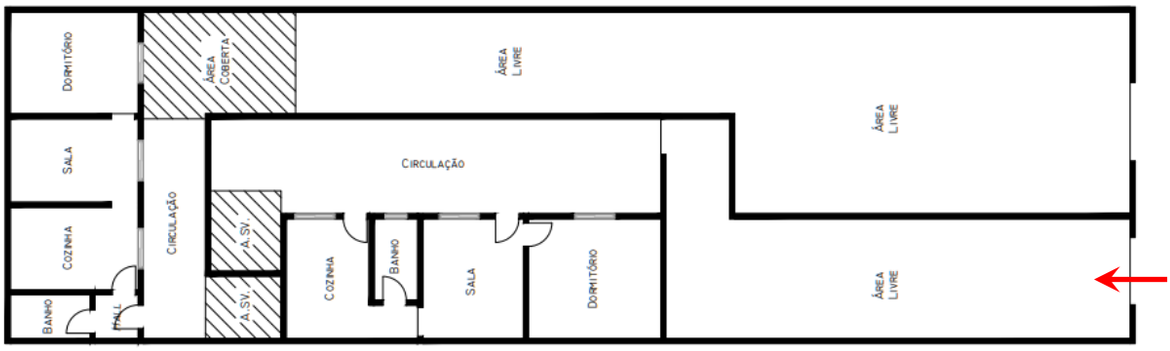
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – CASA 1

GARAGEM / ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

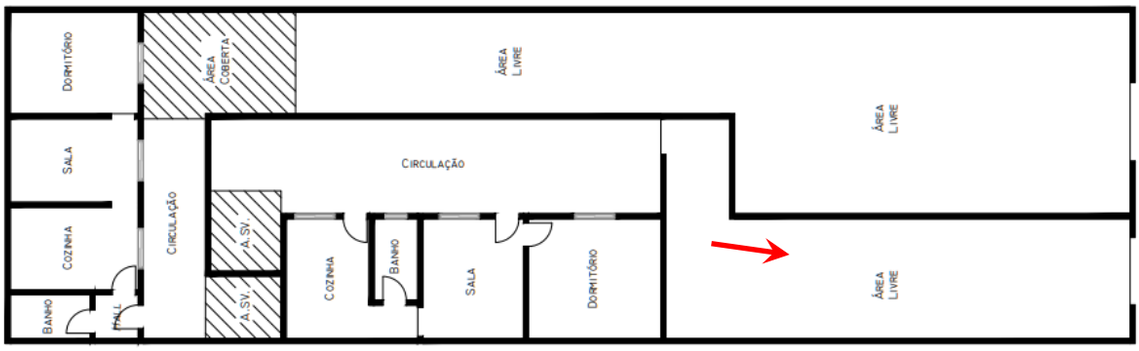
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

OUTRA VISTA DA GARAGEM / ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

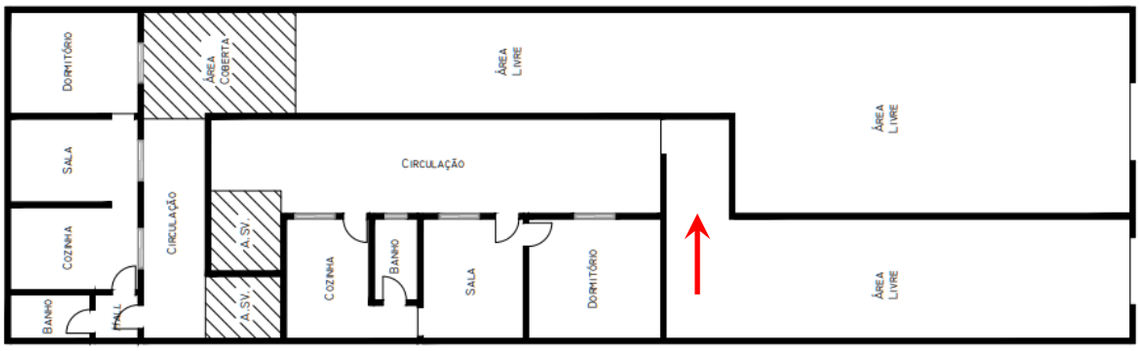
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – CASA 1

CIRCULAÇÃO/ACESSO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

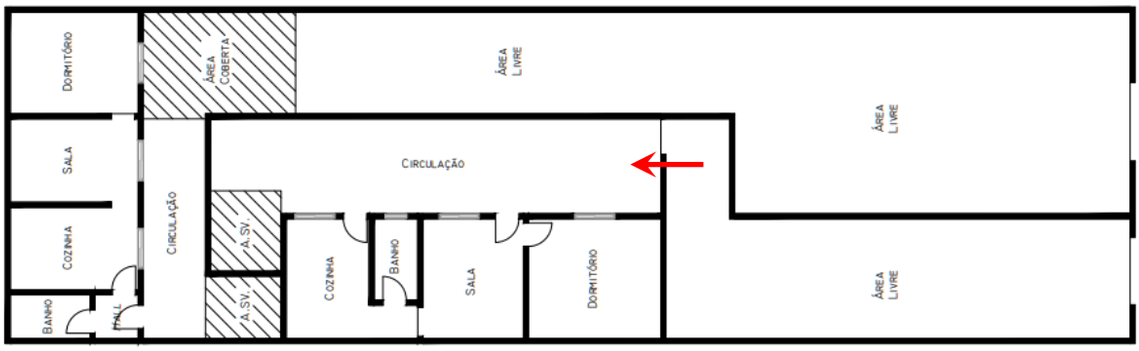
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – CASA 1

CIRCULAÇÃO / ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

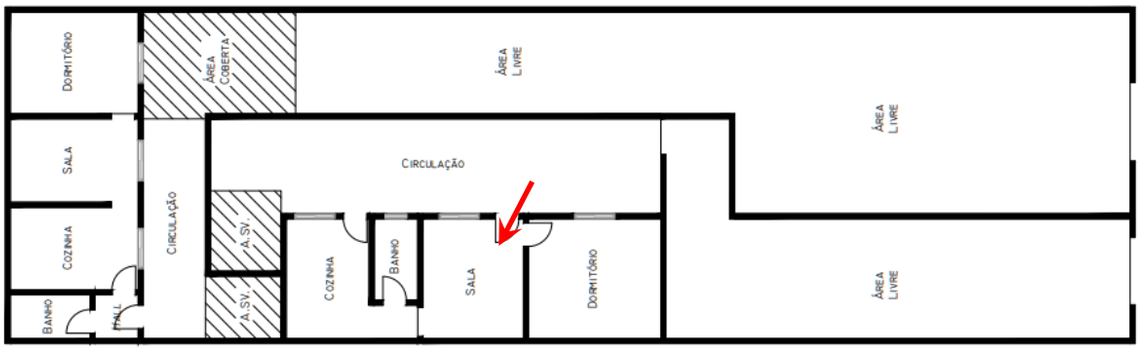
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – CASA 1

SALA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

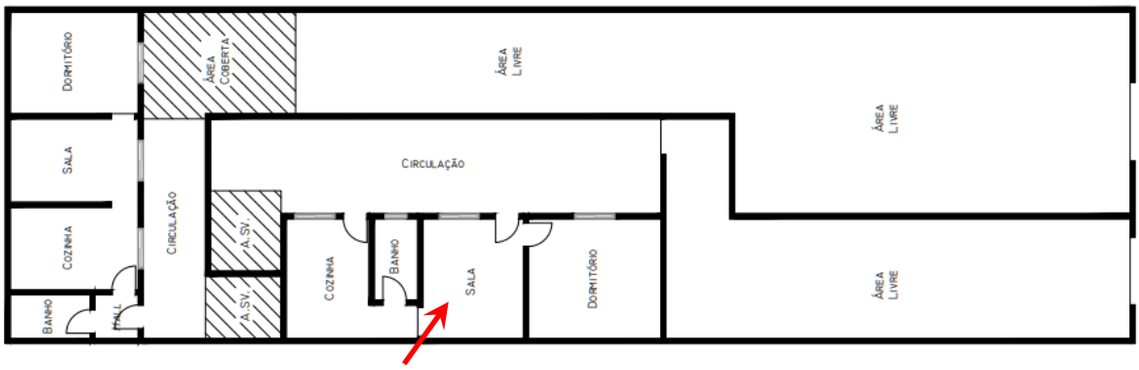
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

OUTRA VISTA DA SALA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

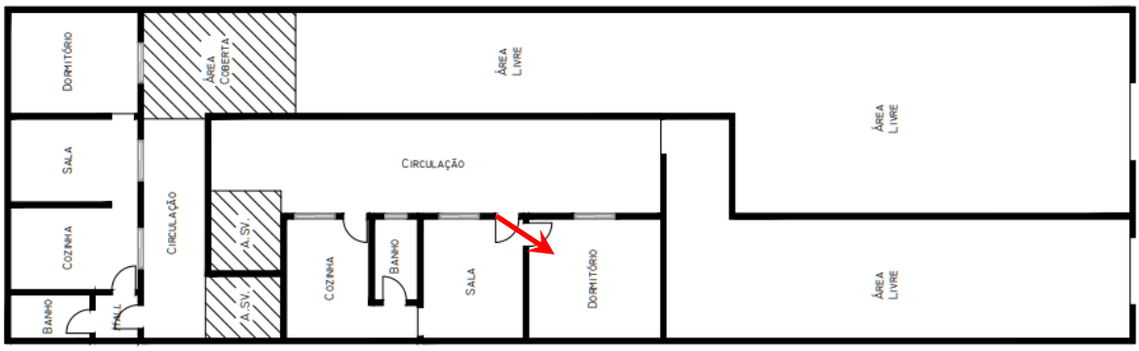
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

DORMITÓRIO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

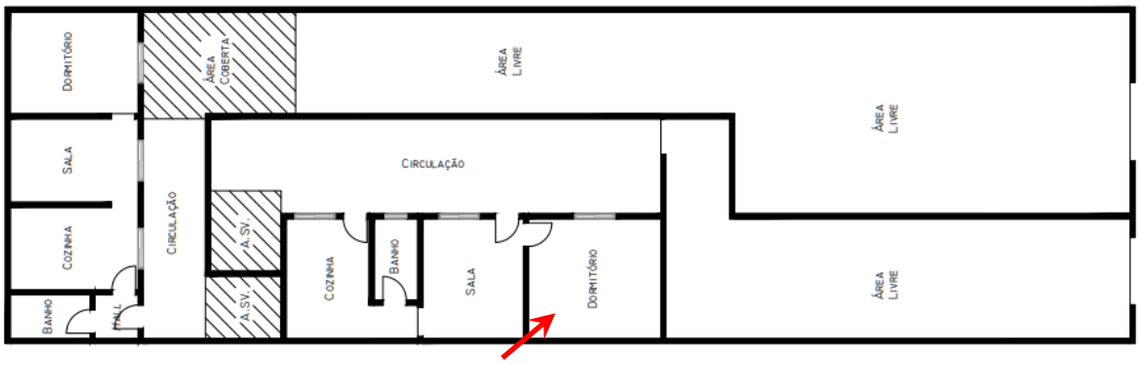
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

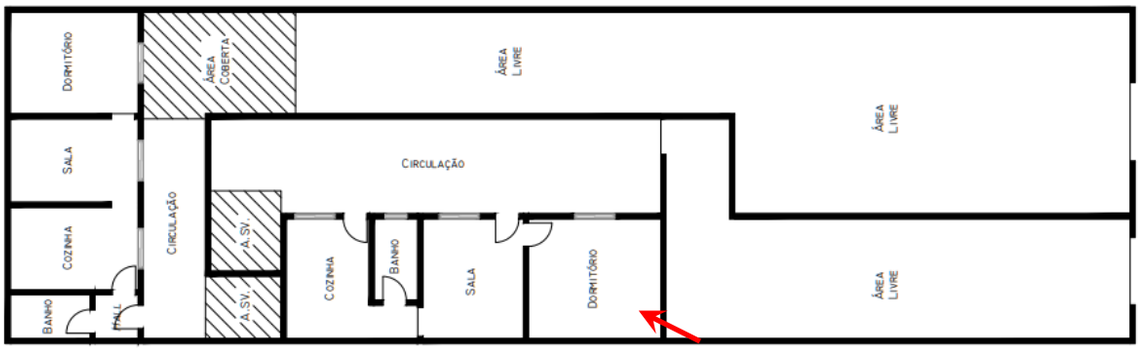
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

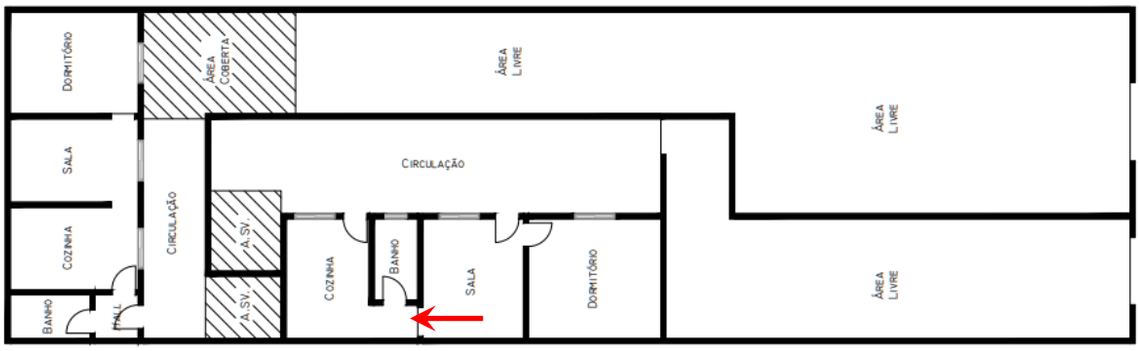
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

CIRCULAÇÃO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

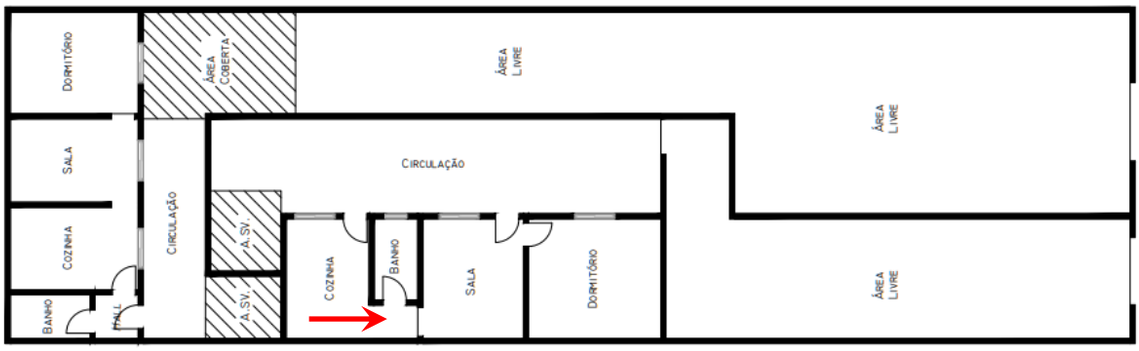
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – CASA 1

OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

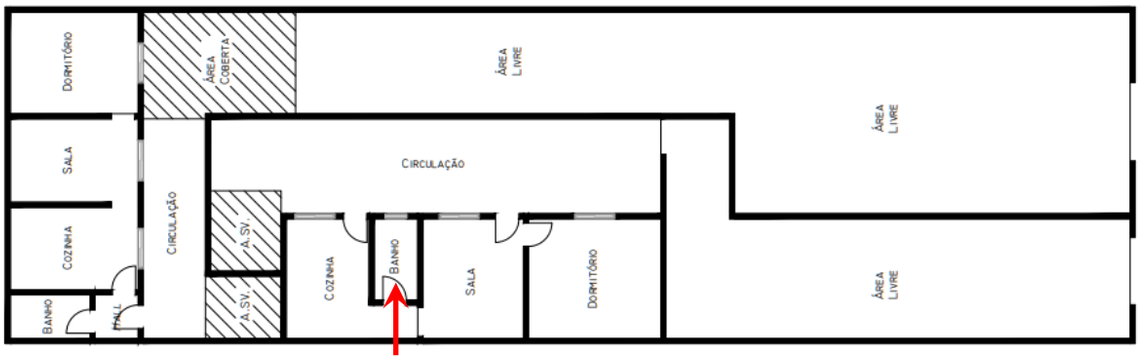
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

BANHEIRO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

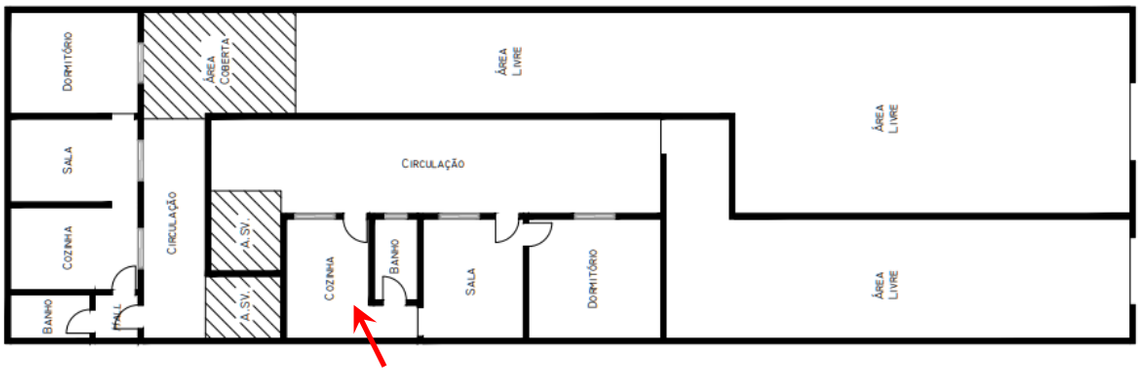
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – CASA 1

COZINHA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

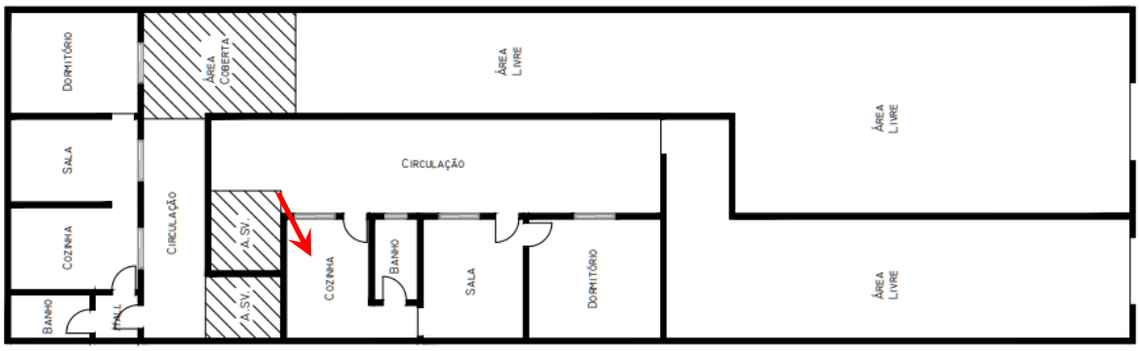
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – CASA 1

OUTRA VISTA DA COZINHA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

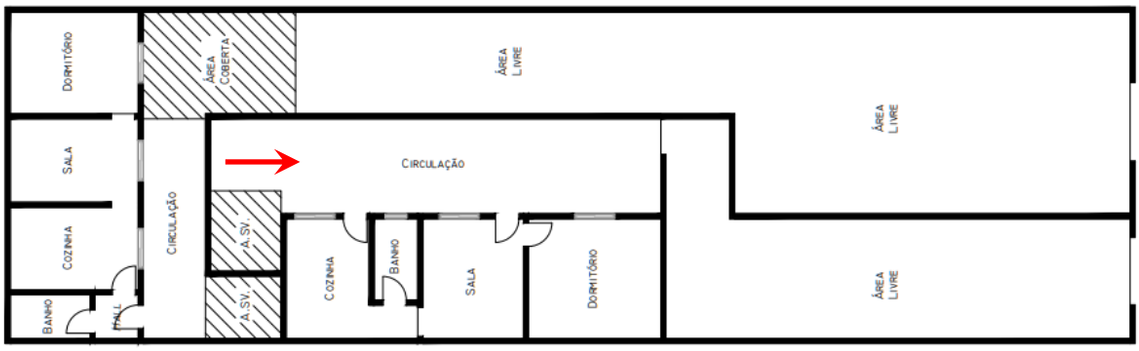
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

CIRCULAÇÃO / ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

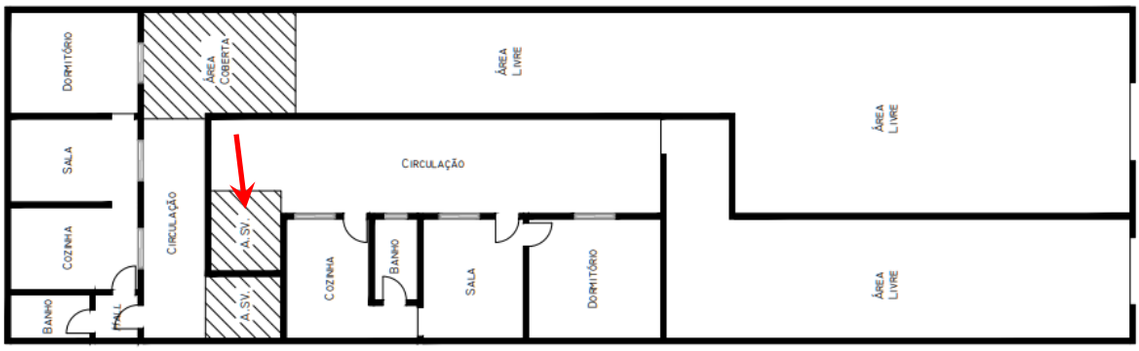
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 425 – *CASA 1*

ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

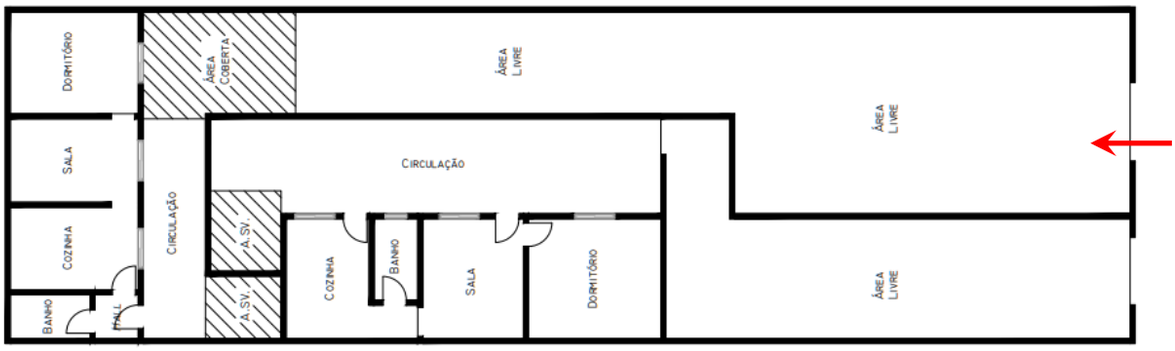
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

GARAGEM / ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

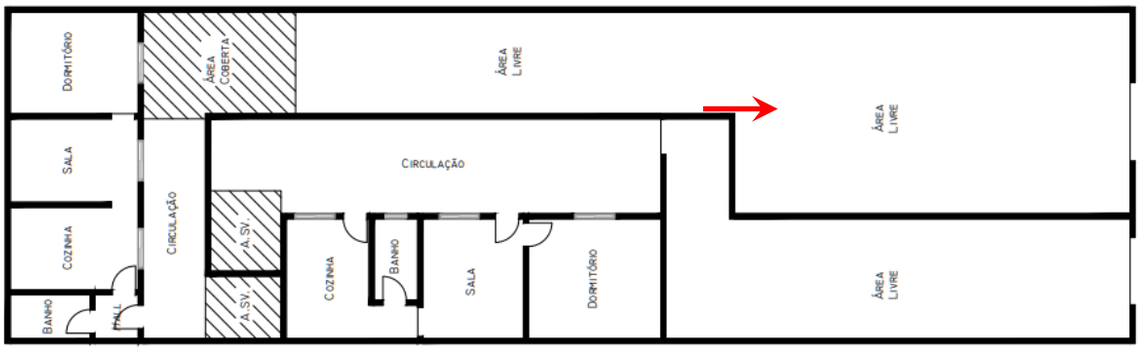
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

OUTRA VISTA DA GARAGEM / ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

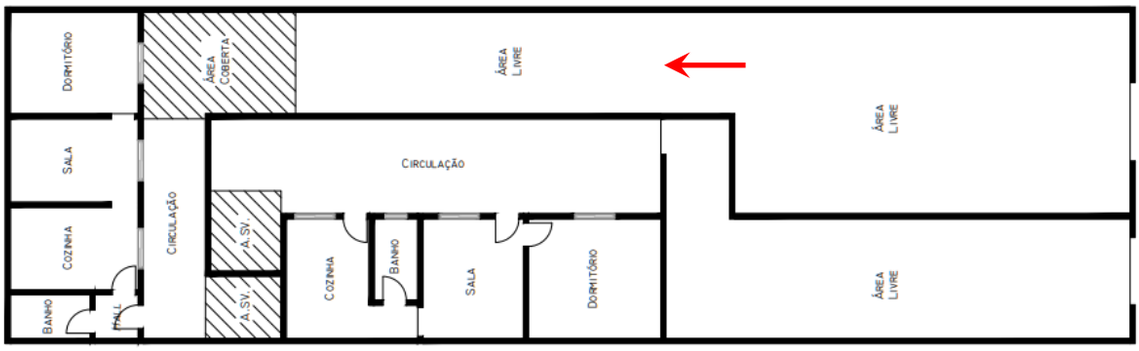
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

OUTRA VISTA DA GARAGEM / ÁREA LIVRE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

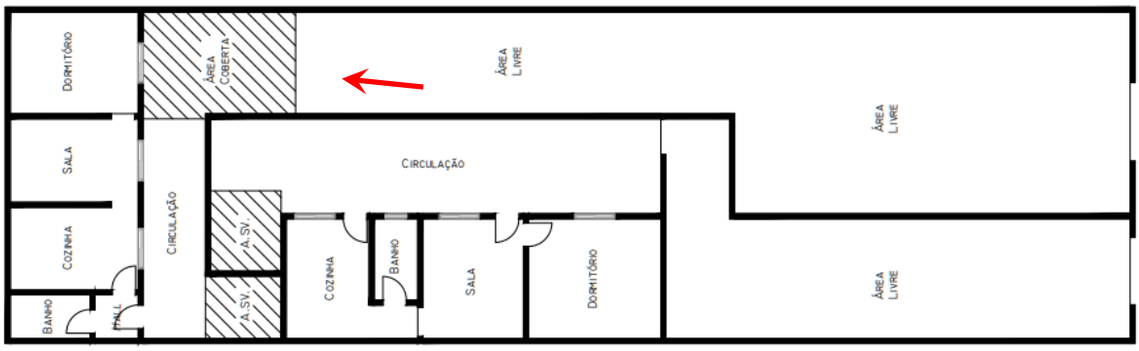
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

ÁREA COBERTA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

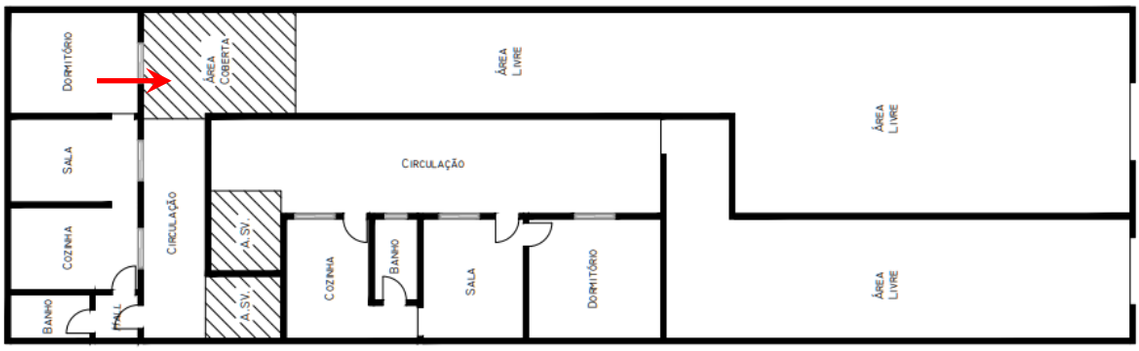
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

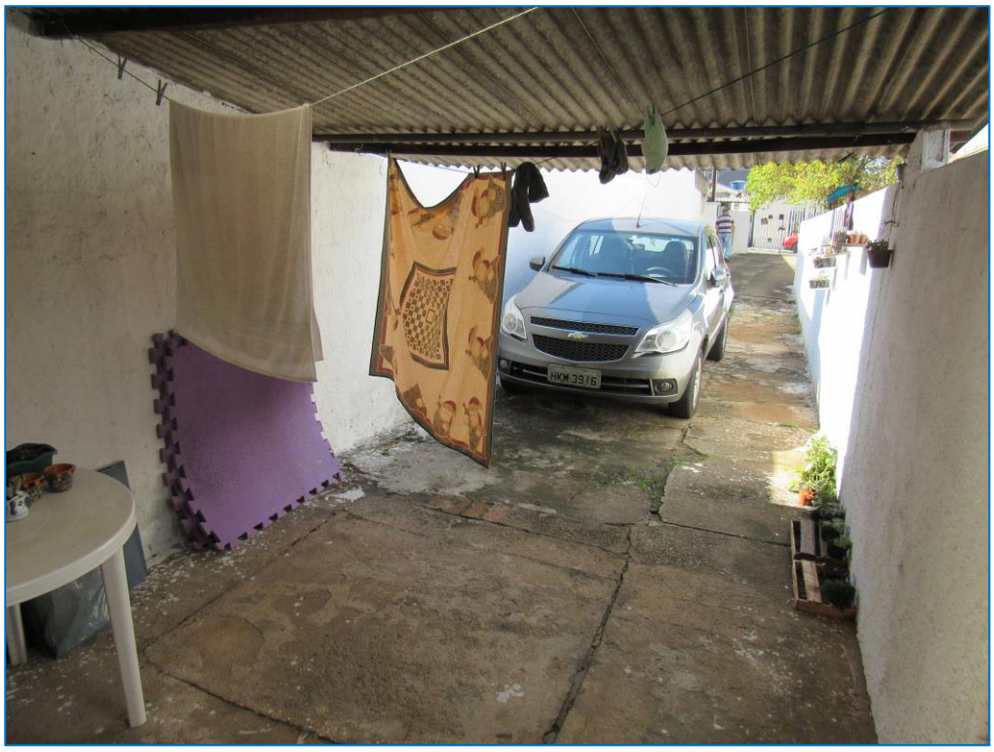
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2



OUTRA VISTA DA ÁREA COBERTA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

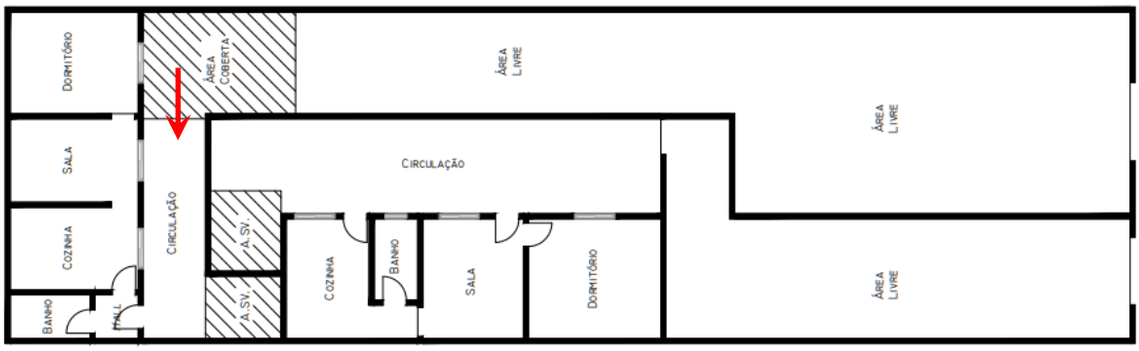
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

CIRCULAÇÃO / ÁREA LIVRE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

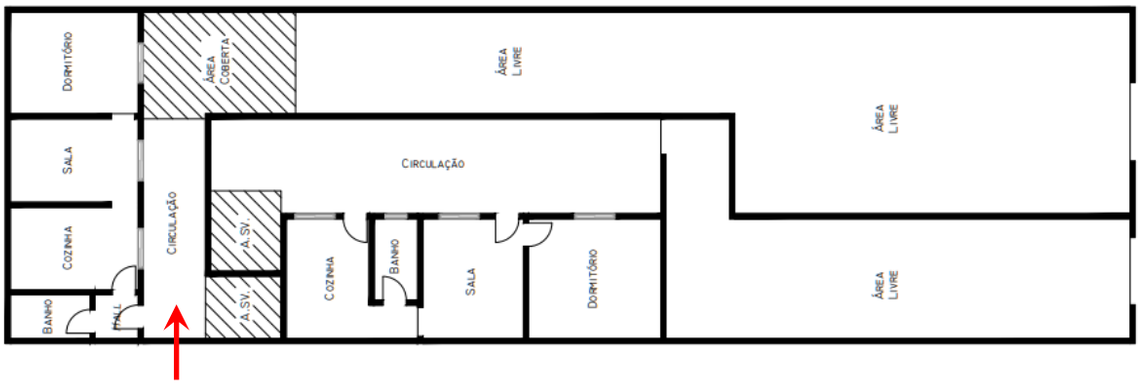
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO / ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

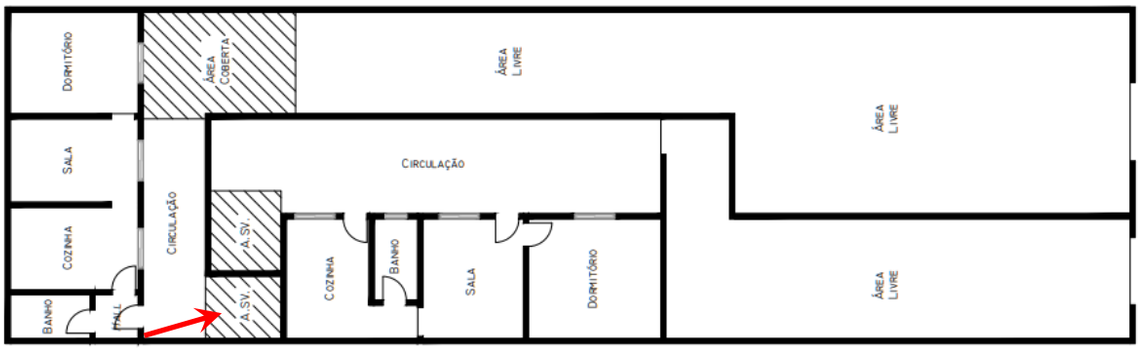
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

ÁREA DE SERVIÇO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

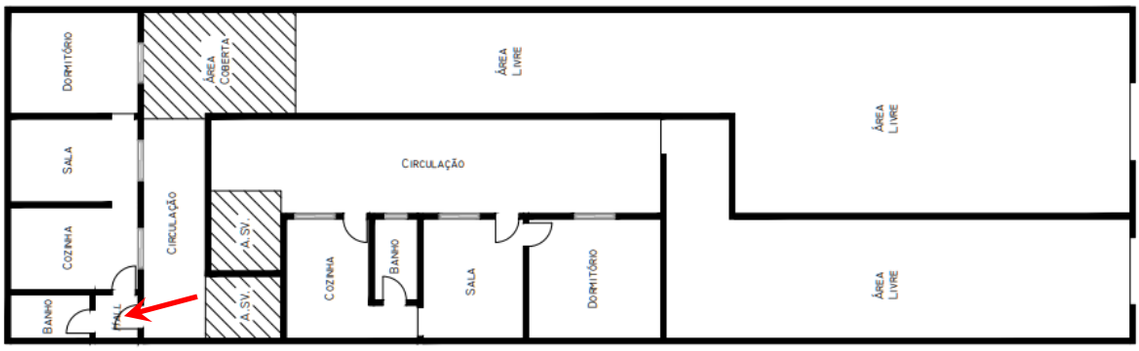
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

HALL DE ENTRADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

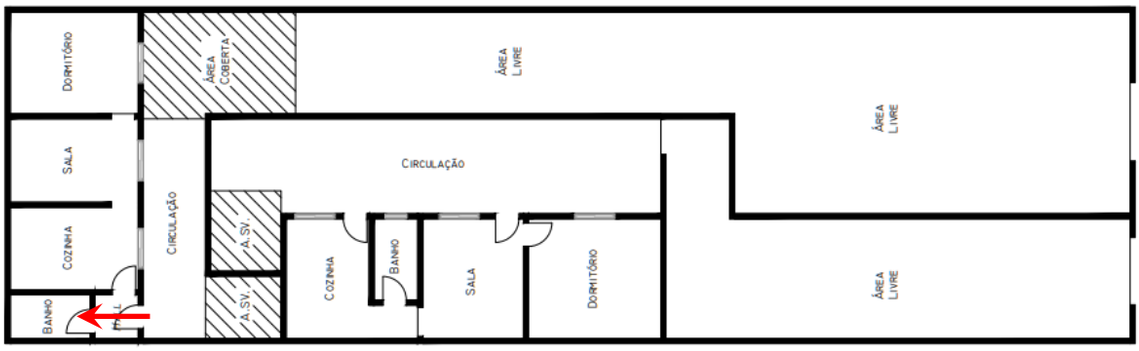
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

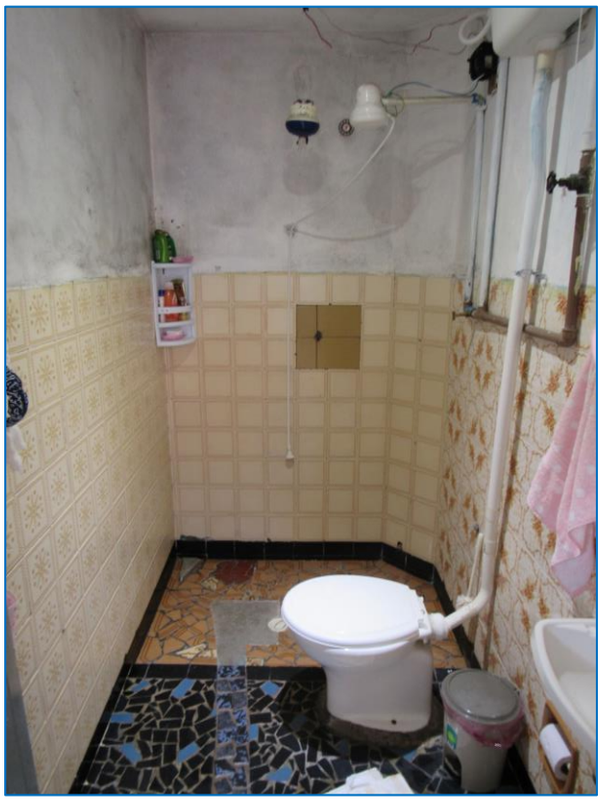
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 31

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2



BANHEIRO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

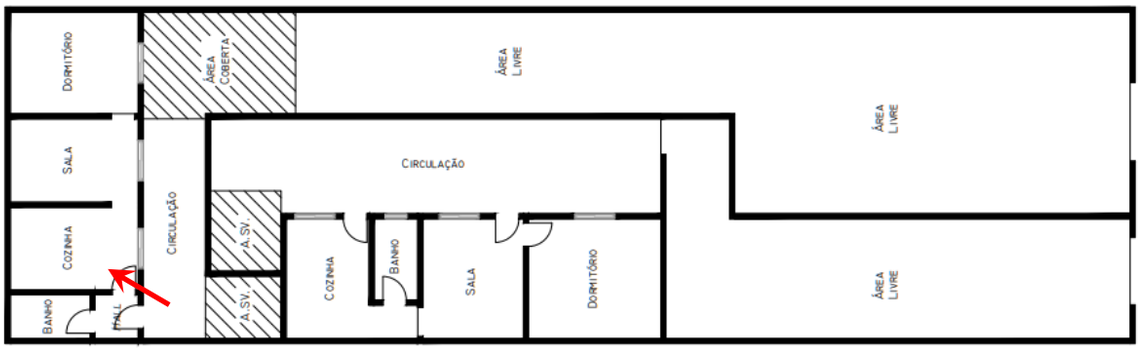
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

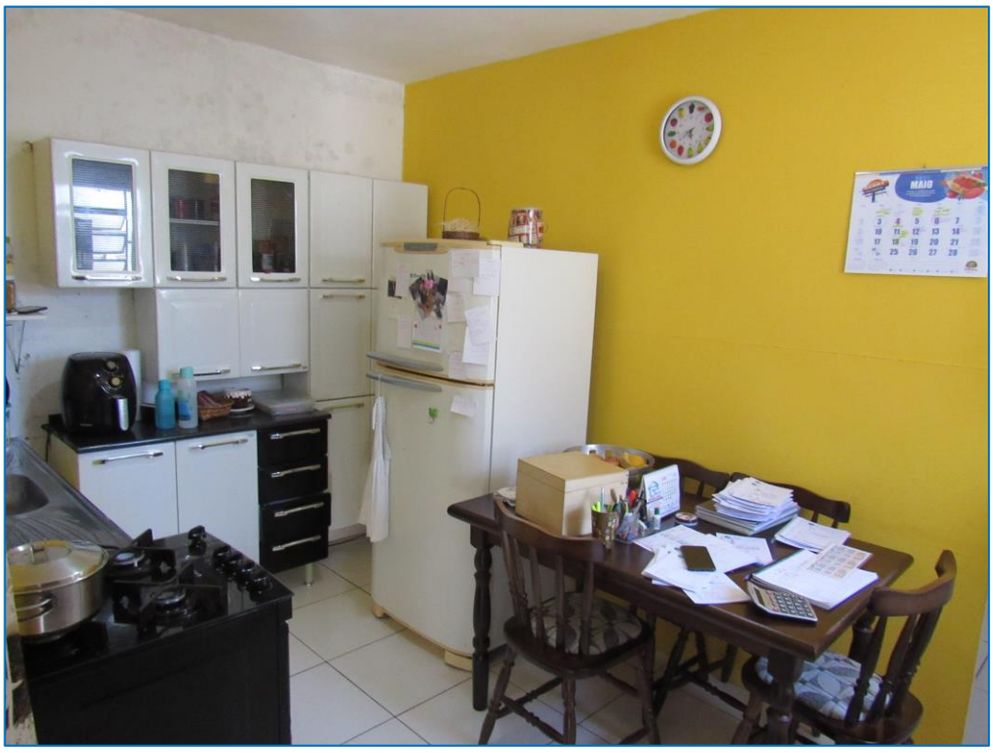
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 32

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2



COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

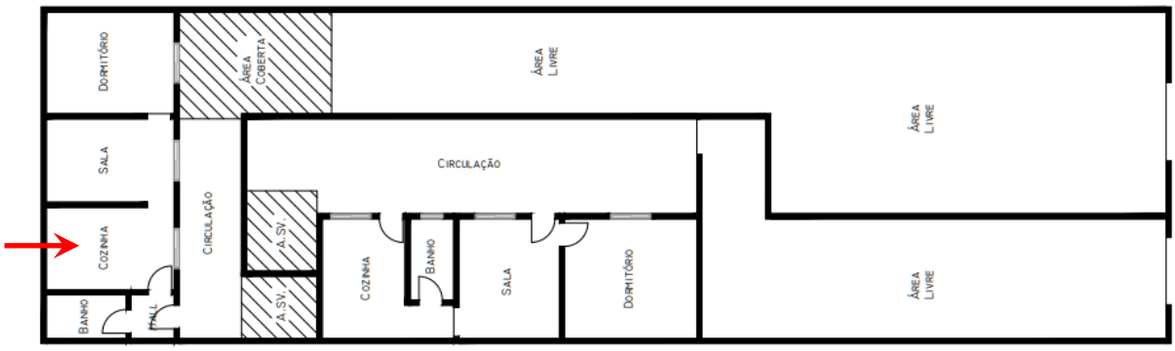
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

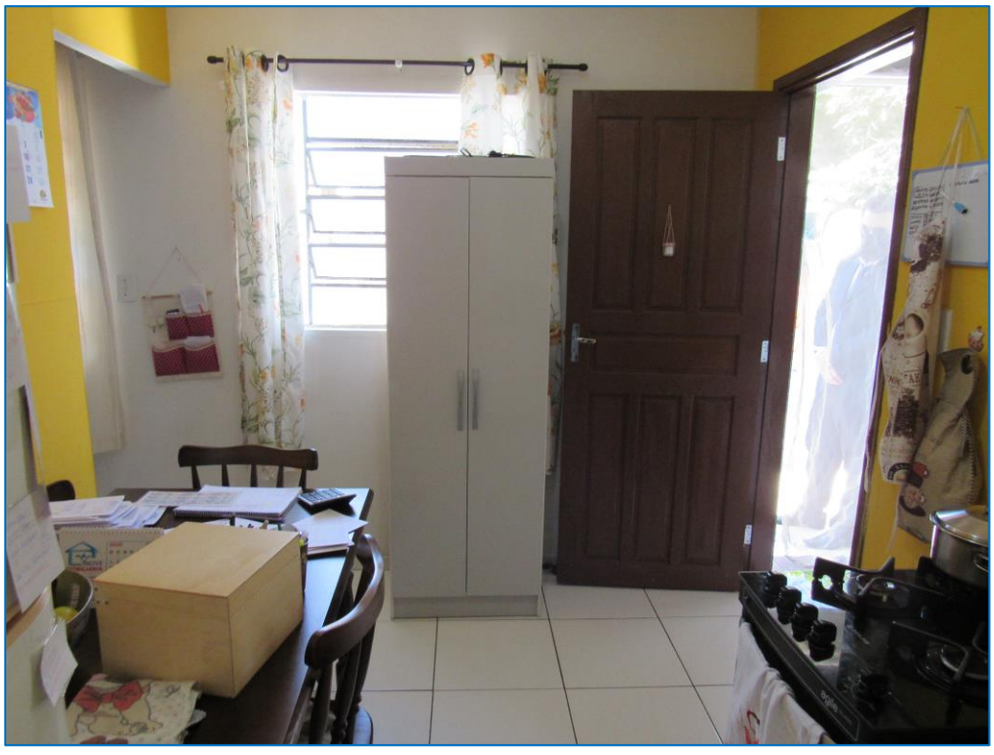
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 33

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2



OUTRA VISTA DA COZINHA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

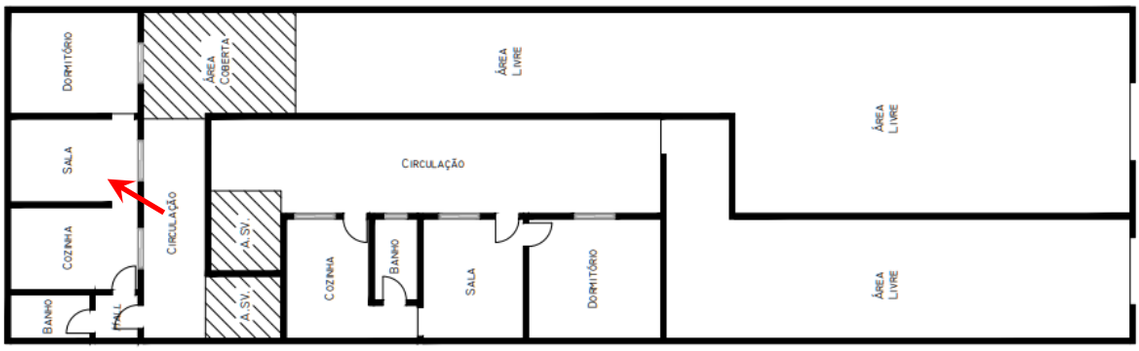
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

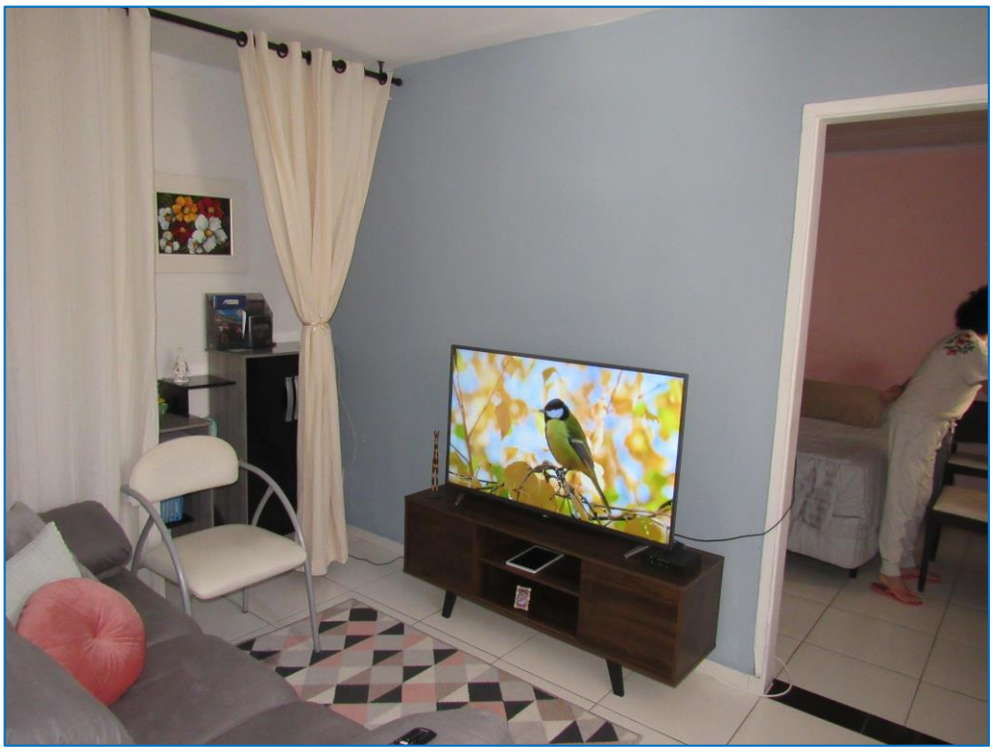
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 34

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2



SALA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

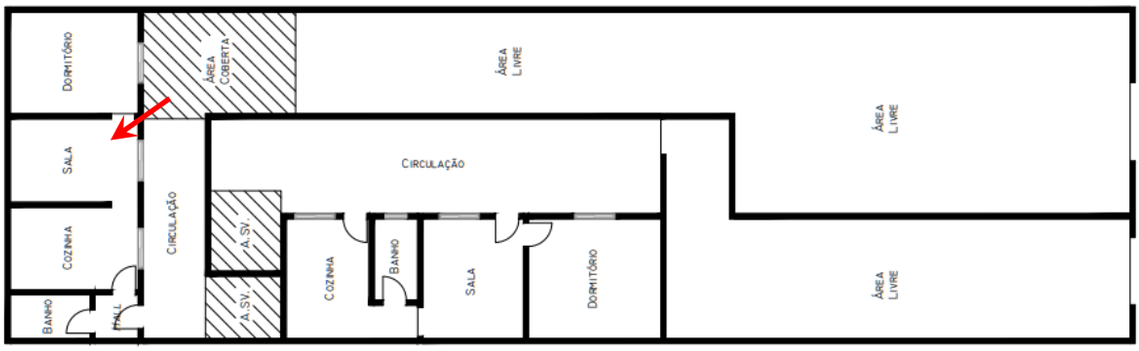
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 35

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

OUTRA VISTA DA SALA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

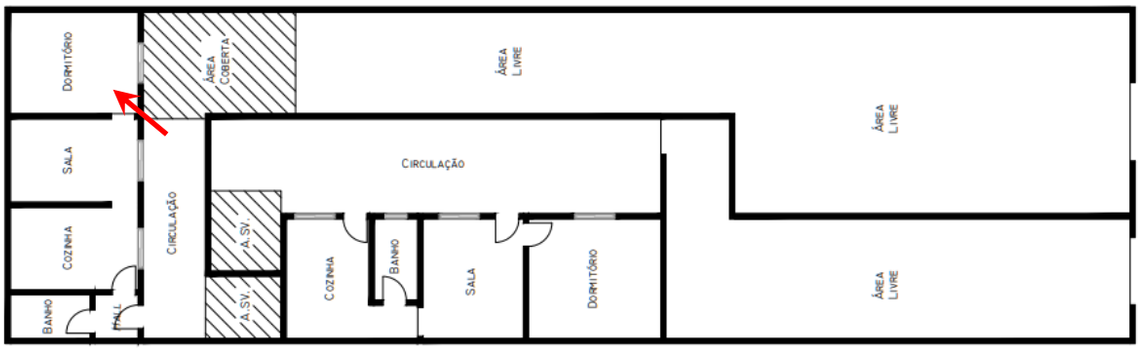
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 36

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

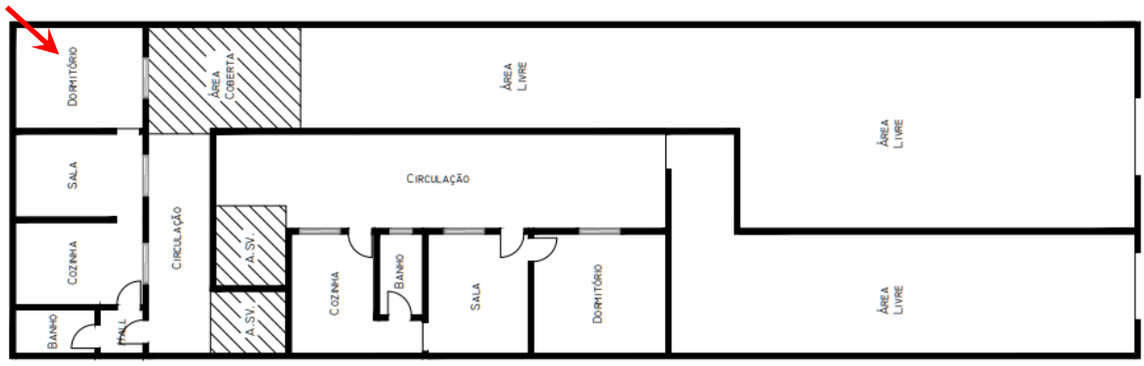
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 37

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 429 – CASA 2

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL 1 – VALOR DE MERCADO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$\boxed{VT = AT \times Vu}$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações — INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

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

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste: Frente e Profundidade: Referências: Frente de Referência (F_r)	Prof. Mínima (P_{mi})	Prof. Máxima (P_{ma})	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina (C_e)	Coef de área (C_a)	Características e Recomendações: Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporação a Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação a Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação a Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações — INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste: Frente e Profundidade: Referências: Frente de Referência (F_r)	Prof. Mínima (P_{mi})	Prof. Máxima (P_{ma})	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina (C_e)	Coef de área (C_a)	Características e Recomendações: Área: Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

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

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

Obs.: *O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.*

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti
37 anos
Desde 1983
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 11 (onze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

Vu = R$ 1.133,32/m²

(Um mil, cento e trinta e três reais e trinta e dois centavos por m²)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

A) Valores unitários:

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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

B) Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – IMÓVEL 1

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = At x Vu

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 340,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R$ 1.133,32/m² (*)

Substituindo e calculando:

VT = 340,00 m² x R$ 1.133,32/m²

VT = R$ 385.328,80

Ou, em números redondos:

VT = R$ 385.000,00

(Trezentos e oitenta e cinco mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R$ 1.133,32/m² (um mil, cento e trinta e três reais e trinta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 234 **ÍNDICE DO LOCAL :** 618,93 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Fidélis Ribeiro **NÚMERO :** 136
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 **TESTADA - (cf) m** 12,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,83
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 216,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL :** 20 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,837 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 428.016,80 **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$) :** 750.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : AMCR Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-37563300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	987,93
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	937,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9494
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 319 **ÍNDICE DO LOCAL :** 795,12 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lúcio de Arruda Leme **NÚMERO :** 373
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 **TESTADA - (cf) m** 12,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 672.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320
O B S E R V A Ç Ã O :
Terreno com edificação antiga para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,31	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.680,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.103,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6567
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 111 **QUADRA :** 269 **ÍNDICE DO LOCAL :** 594,09 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Boturussu **NÚMERO :** 993

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 338,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 33,80

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

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 420.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Estrela Dalva Ltda.

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26514016

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.118,34
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.095,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9795
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 379 **ÍNDICE DO LOCAL :** 602,37 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Paranaguá **NÚMERO :** 919
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 280,00 **TESTADA - (cf) m** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 35,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 96,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,786 **IDADE REAL :** 45 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,509 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 65.603,94 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 470.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Tatuapé Pro Locação Venda e Administração de Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-20979191
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.276,41
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.292,19
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0124
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 111 **QUADRA :** 589 **ÍNDICE DO LOCAL :** 451,26 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conceição do Formoso **NÚMERO :** 85

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 349,50 **TESTADA - (cf) m** 12,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 29,13

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 440.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno com casa pequena nos fundos.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.133,05
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.341,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1844
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 337 **ÍNDICE DO LOCAL :** 522,67 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dario Costa Mattos **NÚMERO :** 253
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 403,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,30
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 100,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL :** 55 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 71.429,48 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

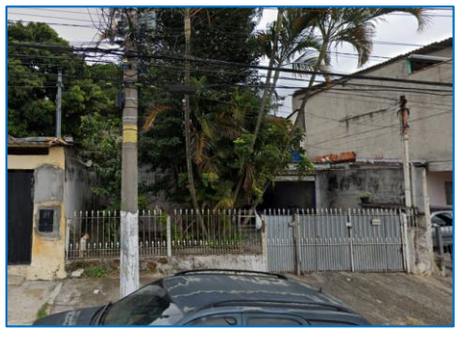
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 510.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	961,71
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.013,17
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0535
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 111 **QUADRA :** 362 **ÍNDICE DO LOCAL :** 759,93 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Antônio Andrade **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 420,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 42,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 780.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

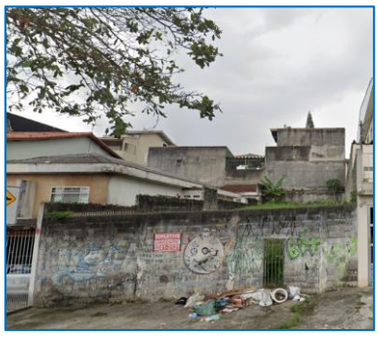
IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,28	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.671,43
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.212,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7257
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 309 **ÍNDICE DO LOCAL :** 537,16 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Roque José Dias **NÚMERO :** 88
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 410,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 41,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 170,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,360 **IDADE REAL :** 50 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,355 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 37.110,62 **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$) :** 480.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	963,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.038,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0780
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 111 **QUADRA :** 512 **ÍNDICE DO LOCAL :** 518,53 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rubens Galvão de França **NÚMERO :** 150

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 445,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 44,50

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 639.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Sabatinni Imóveis Administração Imobiliária

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-35847978

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno com edificação antiga para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.292,36
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.379,16
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0672
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 130 **QUADRA :** 131 **ÍNDICE DO LOCAL :** 451,26 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônia Teresa de Paula Matias **NÚMERO :** 637

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00

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

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 420.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno com edificação antiga para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	945,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.202,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2728
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 536 **ÍNDICE DO LOCAL :** 520,45 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bráz Correa **NÚMERO :** 234
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 524,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 52,40
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 210,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL :** 55 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 150.001,91 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Aquários Negócios Imobiliários Ltda.
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-960609292
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	744,27
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	849,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1414
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Fernando Cortez, 425e429 - V **DATA :** 12/07/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	550,62
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua João Fidélis Ribeiro ,136	987,93	937,90	0,9494	0,9999
☒ 2	Rua Lúcio de Arruda Leme ,373	1.680,00	1.103,24	0,6567	0,9998
☒ 3	Avenida Boturussu ,993	1.118,34	1.095,37	0,9795	1,0000
☒ 4	Avenida Paranaguá ,919	1.276,41	1.292,19	1,0124	1,0000
☒ 5	Rua Conceição do Formoso ,85	1.133,05	1.341,95	1,1844	1,0002
☒ 6	Rua Dario Costa Mattos ,253	961,71	1.013,17	1,0535	1,0001
☒ 7	Rua João Antônio Andrade ,SN	1.671,43	1.212,98	0,7257	0,9998
☒ 8	Rua Roque José Dias ,88	963,14	1.038,26	1,0780	1,0001
☒ 9	Rua Rubens Galvão de França ,150	1.292,36	1.379,16	1,0672	1,0001
☒ 10	Rua Antônia Teresa de Paula Matias ,637	945,00	1.202,81	1,2728	1,0003
☒ 11	Rua Bráz Correa ,234	744,27	849,52	1,1414	1,0002

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

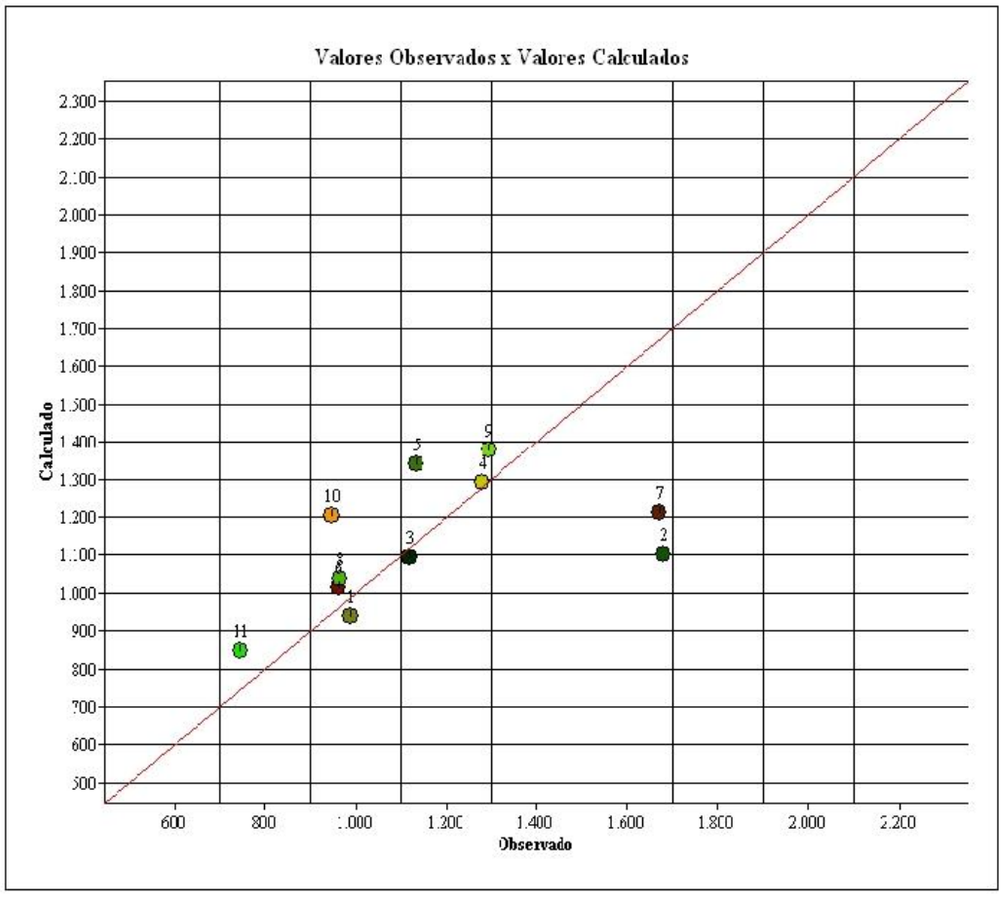
37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	987,93	937,90
2	1.680,00	1.103,24
3	1.118,34	1.095,37
4	1.276,41	1.292,19
5	1.133,05	1.341,95
6	961,71	1.013,17
7	1.671,43	1.212,98
8	963,14	1.038,26
9	1.292,36	1.379,16
10	945,00	1.202,81
11	744,27	849,52

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Fernando Cortez 425 429 Parque Boturussu SAO PAULO - SP **Data :** 12/07/2021
Cliente : Avaliação
Área m² : 340,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.161,24
Desvio Padrão : 298,70
- 30% : 812,87
+ 30% : 1.509,61
Coeficiente de Variação : 25,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.133,32
Desvio Padrão : 168,80
- 30% : 793,33
+ 30% : 1.473,32
Coeficiente de Variação : 14,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 1.133,32
TESTADA: 0,0000 **PROFUNDIDADE** 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 **FATOR ÁREA:** 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.133,32000 **VALOR TOTAL (R$) :** 385.329,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.063,49
INTERVALO MÁXIMO : 1.203,15

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.009,82
INTERVALO MÁXIMO : 1.256,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – IMÓVEL 1

4.2.1 – CASA 1

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,786 x R8-N

Vu = 0,786 x R$ 1.708,12/m² = R$ 1.342,58/m²

Área Construída: 44,35 m²

Idade: 46 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: **VB = A x Vu x (R + K x (1 - R))**

Onde:

VB1 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 44,35 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.342,58/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 46 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) – Necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,309.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

Substituindo e calculando:

VB1 = 44,35 m² x R$ 1.342,58/m² x (0,20 + 0,309 x (1 - 0,20))

VB1 = R$ 26.627,82

Ou, em números redondos:

VB1 = R$ 27.000,00

(Vinte e sete mil reais)

4.2.2 – CASA 2

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,786 x R8-N

Vu = 0,786 x R$ 1.708,12/m² = R$ 1.342,58/m²

Área Construída: 41,20 m²

Idade: 46 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: **VB = A x Vu x (R + K x (1 - R))**

Onde:

VB2 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 41,20 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.342,58/m²;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 46 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,379.

Substituindo e calculando:

VB2 = 41,20 m² x R$ 1.342,58/m² x (0,20 + 0,379 x (1 - 0,20))

VB2 = R$ 27.834,15

Ou, em números redondos:

VB2 = R$ 28.000,00

(Vinte e oito mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = R$ 385.000,00 + R$ 27.000,00 + R$ 28.000,00 = R$ 440.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

R$ 440.000,00

(Quatrocentos e quarenta mil reais)

Válido para JULHO / 2021

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

V – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL 1 – VALOR LOCATIVO

Os critérios básicos para a determinação do valor locativo de um imóvel são:

- MÉTODO COMPARATIVO;
- MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.

A - MÉTODO COMPARATIVO

Consiste em se estabelecer o valor locativo, mediante a pesquisa de mercado de locações semelhantes ao objeto da Ação.

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

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

Para a fixação do valor locativo mensal pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, foi realizada criteriosa pesquisa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

imobiliária na região, destacando-se dentre as fontes consultadas junto a imobiliárias, corretores, proprietários locatários e pessoas conhecedoras do mercado local.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em consonância com os dispositivos contidos na NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-2005 do IBAPE/SP, mediante aplicação dos seguintes fatores:

A) FATOR LOCALIZAÇÃO: Em razão da similaridade dos locais pesquisados não serão adotados coeficientes de correção em função da localização.

B) HOMOGENEIZAÇÃO: Na análise dos paradigmas apresentados no corpo do presente laudo, apurou-se que o processo de homogeneização mais apropriado, compreende o critério do metro quadrado médio, desconsiderando os fatores de correção pela testada, profundidade e frentes múltiplas.

C) CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: A classificação da construção em função do padrão construtivo, estado de conservação e idade adotou-se os seguintes parâmetros:

PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R_8N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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

DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

$$\text{HEIDECKE:} \quad D = A + (1 - C) \cdot C$$

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{OC}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OC}$$

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{OC} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

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

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

D) <u>ÁREA DE ESTACIONAMENTO</u>: Considerando a disponibilidade de áreas livres para utilização de estacionamento, área de manobra e depósito, etc., na homogeneização das áreas será adotada a relação de 1/10 em função da área construída.

<u>E) PADRÃO CONSTRUTIVO</u>: Na homogeneização dos elementos comparativos os transportes dos elementos comparativos foram adotados os mesmos procedimentos empregados na homogeneização do critério desenvolvido pelo Método da remuneração do Capital.

B - MÉTODO DA RENDA

Consiste em se estabelecer o valor do aluguel mediante a aplicação da taxa de renda sobre o valor do imóvel.

A indiscutível comprovação de que o método comparativo deve ter primazia na determinação de valores locativos, sendo reconhecido como suplementar do método da remuneração de capitais, e em muitos casos, o método mais indicado para a determinação do valor locativo de certos tipos de imóveis, como o que está sendo avaliado.

No presente caso, a adoção do Método da Remuneração do Capital se mostra impraticável devido a possibilidade de se obter elementos comparativos de imóveis similares em número suficiente e com características equivalentes.

Desta forma, o valor locativo de mercado do imóvel em questão será determinado exclusivamente pelo Método Comparativo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – VALOR LOCATIVO DE MERCADO

Na avaliação do imóvel pelo Método Comparativo, foi considerada a área total homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a obtenção do valor locativo, foi elaborado minucioso levantamento de valores locativos situados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

Foram selecionados 12 (doze) elementos comparativos que homogeneizado, resultou no preço unitário de locação de: R$ 21,44/m² *(vinte e um reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado)* - Válido para julho/2021.

ÁREA PRIVATIVA =	85,55 m²
VALOR UNITÁRIO =	R$ 21,44/m²

$$VL = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

VL = 85,55 m² x R$ 21,44 / m² (*) = <u>VL = R$ 1.841,26</u>

Em números redondos:

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL 1

R$ 1.840,00

(Um mil, oitocentos e quarenta reais mensais)

JULHO / 2021

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 189 **ÍNDICE DO LOCAL :** 548,55 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abdon Milanês **NÚMERO :** 357
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 60,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 45 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,509 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.190,00
IMOBILIÁRIA : InNova Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-985076105
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	17,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	21,12
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1835
VAGAS	3,57	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 239 **ÍNDICE DO LOCAL :** 386,84 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Humberto Dantas **NÚMERO :** 67
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 111,00 **TESTADA - (cf) m :** 6,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 18,50
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 40,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 55 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 650,00
IMOBILIÁRIA : Bons Dias Imobiliáris Ltda.
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26814200
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	20,34
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3907
VAGAS	1,46	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 154 **ÍNDICE DO LOCAL :** 552,69 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itapiruna **NÚMERO :** 118
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 360,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 36,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 31,50
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 44 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,520 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

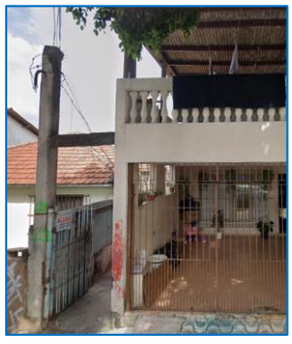
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 600,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	17,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,58	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	19,98
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1654
VAGAS	3,43	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 285 **ÍNDICE DO LOCAL :** 367,18 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Boturussu **NÚMERO :** 550
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 157,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 31,40
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 60,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 49 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,465 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 990,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,48	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	20,15
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3567
VAGAS	2,97	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 138 **ÍNDICE DO LOCAL :** 777,28 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São Miguel **NÚMERO :** 5394
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) Mª: 302,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,80 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 27,96
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA Mª:** 51,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 47 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,488 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.100,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-1,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	19,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,32	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	20,54
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0581
VAGAS	1,94	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 242 **ÍNDICE DO LOCAL :** 460,57 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Anísio de Abreu **NÚMERO :** 802
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 270,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 27,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 30,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 42 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,541 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 580,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,68	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	17,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	20,45
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1755
VAGAS	3,48	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 322 **ÍNDICE DO LOCAL :** 513,36 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua César Dacorso Filho **NÚMERO :** 366
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 299,00 **TESTADA - (cf) m :** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 37,38
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 70,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 54 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,408 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.100,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2,50	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	19,67
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3910
VAGAS	2,83	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 379 **ÍNDICE DO LOCAL :** 202,37 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernão Mendes Pinto **NÚMERO :** 1519
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 272,00 **TESTADA - (cf) m :** 9,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 28,63
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 35,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 48 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,477 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 550,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	4,87	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,50	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	22,34
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5794
VAGAS	2,83	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 237 **ÍNDICE DO LOCAL :** 290,98 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Japaraiquara **NÚMERO :** 969
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 111,15 **TESTADA - (cf) m :** 5,60 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 19,85
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 35,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 55 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 561,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,57	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2,97	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	22,86
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5845
VAGAS	2,89	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 410 **ÍNDICE DO LOCAL :** 575,46 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Miguel Rachid **NÚMERO :** 52
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 70,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 14,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 55,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** g - reparos importantes
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 56 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,306 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

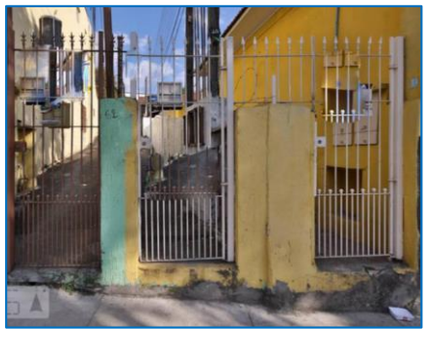
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 990,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,14	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	16,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	8,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	27,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,6933
VAGAS	3,24	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 130 **QUADRA :** 367 **ÍNDICE DO LOCAL :** 248,15 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carlos Bigatti **NÚMERO :** 199
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 194,00 **TESTADA - (cf) m :** 7,36 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 26,36
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 53,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 24 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,704 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.190,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	4,93	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	20,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-4,73	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	22,42
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1097
VAGAS	2,02	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 130 **QUADRA :** 334 **ÍNDICE DO LOCAL :** 290,59 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Travessa Renato Rodrigues Moreira **NÚMERO :** 80
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 50,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** g - reparos importantes
COEF. DE PADRÃO : 0,786 **IDADE REAL :** 55 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,313 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

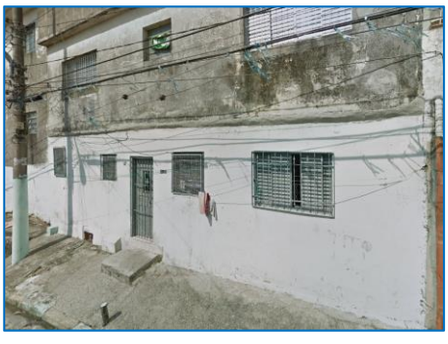
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 600,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,93	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	5,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	20,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,8518
VAGAS	2,16	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Fernando Cortez 425e429 - L **DATA :** 12/07/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	550,62
☒ Obsolescência	**Idade** 46
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa econômico
☒ Vagas	**Vagas** 2
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Abdon Milanês ,357	17,85	21,12	1,1835
☒ 2	Rua Humberto Dantas ,67	14,63	20,34	1,3907
☒ 3	Rua Itapiruna ,118	17,14	19,98	1,1654
☒ 4	Avenida Boturussu ,550	14,85	20,15	1,3567
☒ 5	Avenida São Miguel ,5394	19,41	20,54	1,0581
☒ 6	Rua Anísio de Abreu ,802	17,40	20,45	1,1755
☒ 7	Rua César Dacorso Filho ,366	14,14	19,67	1,3910
☒ 8	Rua Fernão Mendes Pinto ,1519	14,14	22,34	1,5794
☒ 9	Rua Japaraiquara ,969	14,43	22,86	1,5845
☒ 10	Rua Miguel Rachid ,52	16,20	27,43	1,6933
☒ 11	Rua Carlos Bigatti ,199	20,21	22,42	1,1097
☒ 12	Travessa Renato Rodrigues Moreira ,80	10,80	20,00	1,8518

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

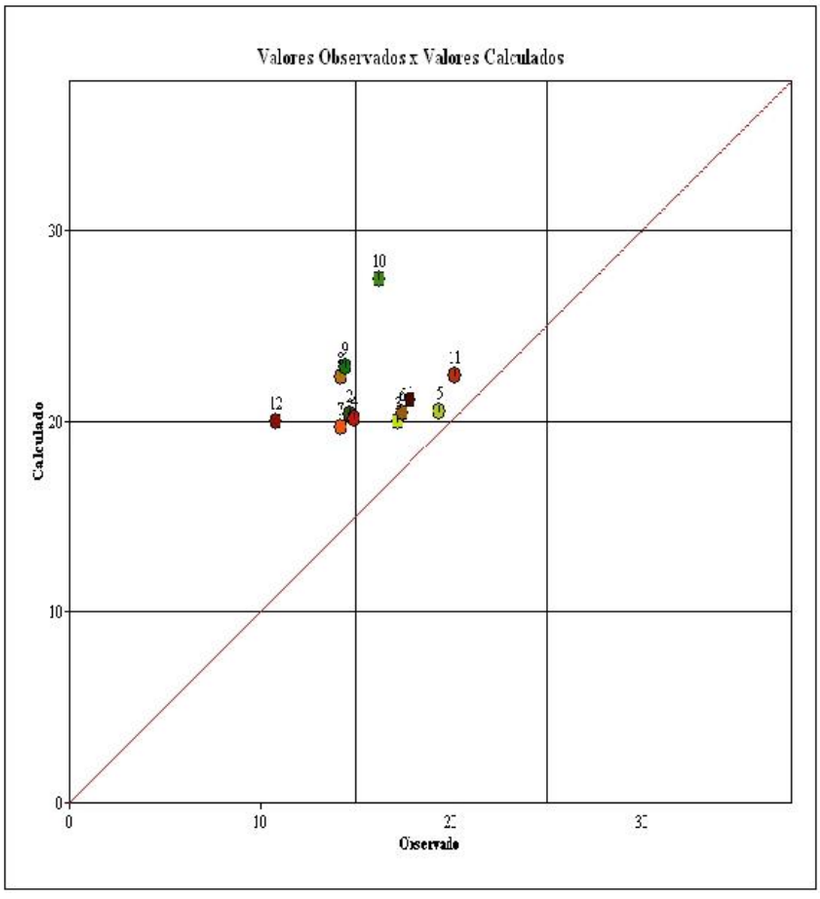
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	17,85	21,12
2	14,63	20,34
3	17,14	19,98
4	14,85	20,15
5	19,41	20,54
6	17,40	20,45
7	14,14	19,67
8	14,14	22,34
9	14,43	22,86
10	16,20	27,43
11	20,21	22,42
12	10,80	20,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Fernando Cortez 425 429 Parque Boturussu SAO PAULO - SP **Data :** 12/07/2021

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 340,00 **Edificação m² :** 41,20 **Modalidade :** Locação

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 15,93
Desvio Padrão : 2,62
- 30% : 11,15
+ 30% : 20,71
Coeficiente de Variação : 16,4600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 21,44
Desvio Padrão : 2,17
- 30% : 15,01
+ 30% : 27,87
Coeficiente de Variação : 10,1200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 °a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 21,44

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 21,44000 **VALOR TOTAL (R$) :** 883,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 20,59
INTERVALO MÁXIMO : 22,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 20,59
INTERVALO MÁXIMO : 22,29

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D4E.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 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

(2) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 149.600, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Fernando Cortez, nº 433, Parque Boturussu - São Paulo

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. 113, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, o Sr. Flávio Correa de Oliveira, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente o Sr. Dr. Daniel Augusto Danielli, advogado do Requerente.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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

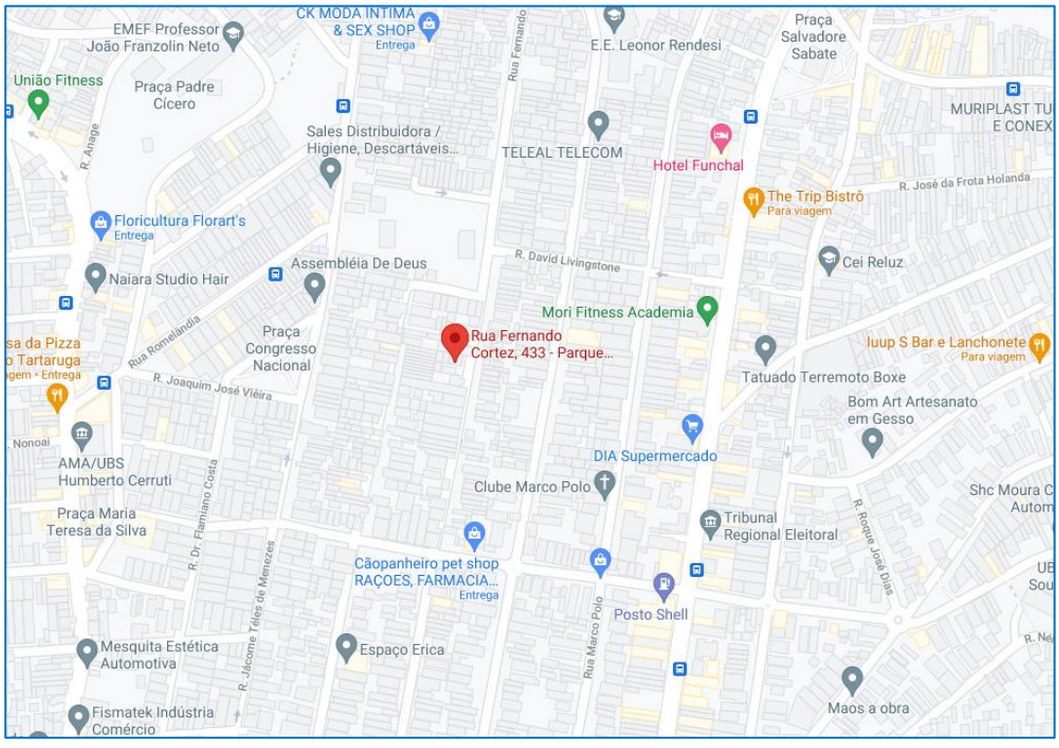
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 38/39

RUA FERNANDO CORTEZ,

NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 2.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

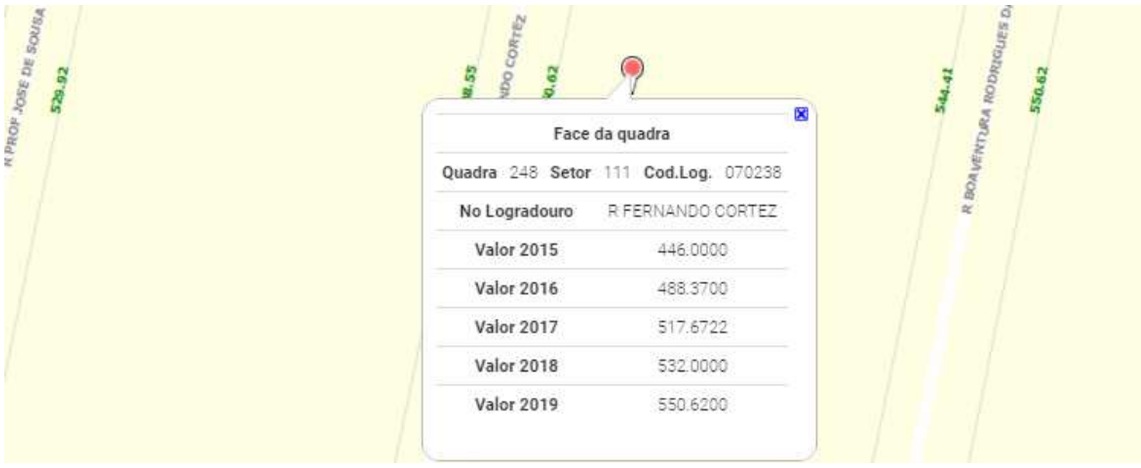
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Fernando Cortez, nº 433:

ZONA:	**ZM**
SETOR:	**111**
QUADRA:	**247**
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	**111.247.0011-1**
ÍNDICE FISCAL:	**R$ 550,62**



Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 111.247.0011-1

Local do Imóvel:
R FERNANDO CORTEZ, 433
P BOTURUSSU CEP 03801-020
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FERNANDO CORTEZ, 433
P BOTURUSSU CEP 03801-020

Contribuinte(s):
CPF 324.955.728-55 ERCIA CORREA DE OLIVEIRA
CPF 449.592.738-87 ERCI CORREA DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	310	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	310		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	110	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	567,00
- da construção:	715,00

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

- da área incorporada:	175.770,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	15.730,00
Base de cálculo do IPTU:	191.500,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/10/2021, em

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

Data de Emissão: 10/07/2021
Número do Documento: 2.2021.001936005-2
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

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

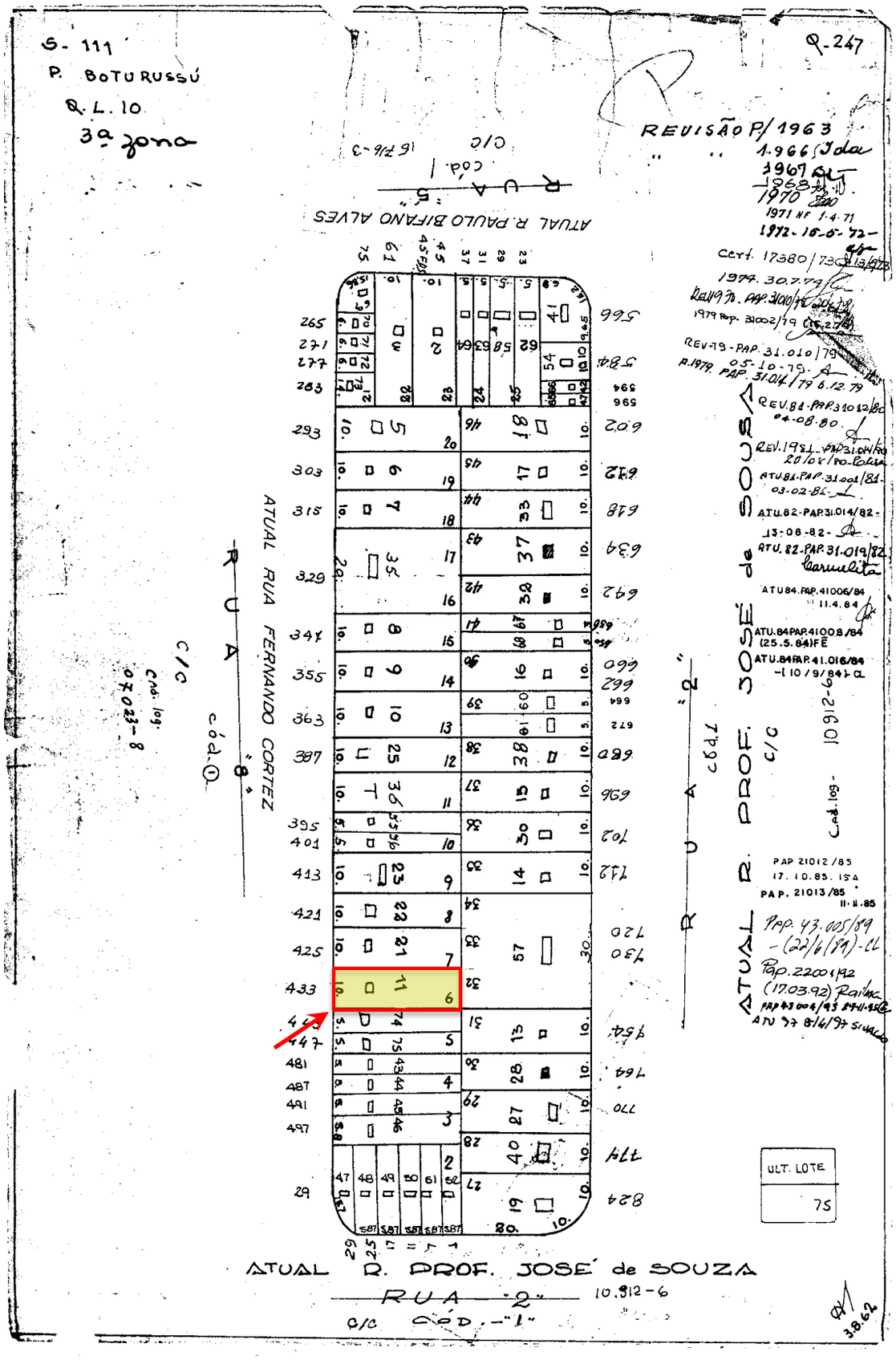
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinados a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial com densidades construtivas e demográficas baixas e médias, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais: Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Fundos e Laterais: Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, predominantemente residencial e densidade demográfica baixas e médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Paulo Bifano Alves, Avenida Boturussu e de logradouros circunvizinhos.

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

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

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 33,87 m;
Área: 338,75 m².

2.2.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea com características de uso residencial, contendo edificação principal e edícula nos fundos, com: garagem descoberta, jardim, *hall* de entrada, sala, três dormitórios, banheiro, cozinha, área livre e área de serviço, encerrando a área total construída homogeneizada de 130,71 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física de 54 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 – Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" – necessitando de reparos de simples.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

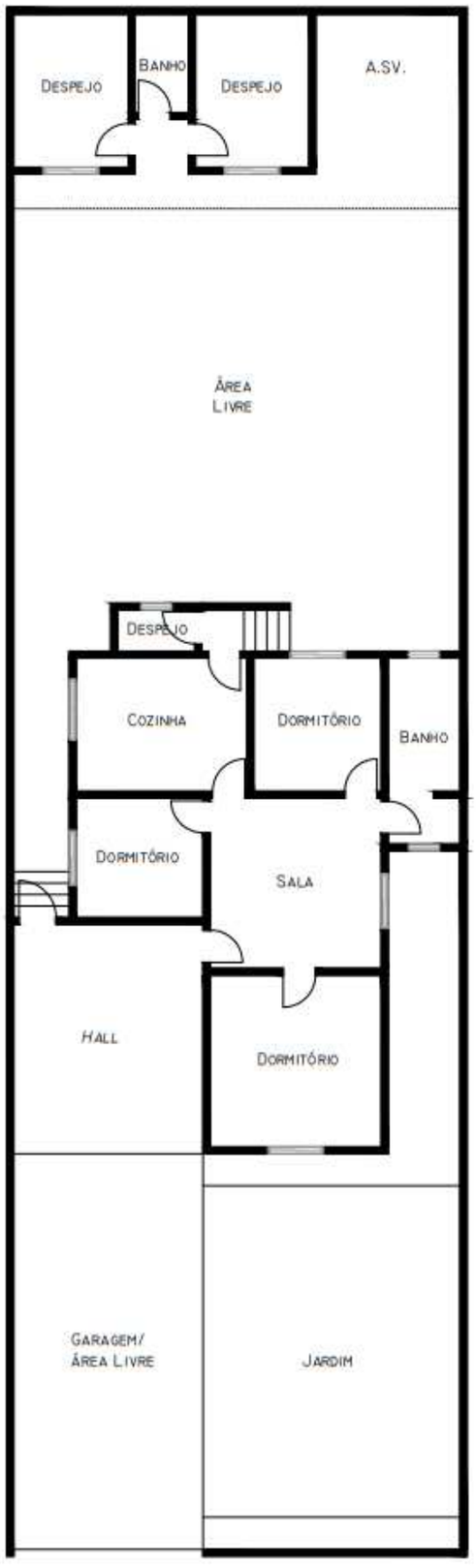
Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 40

RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

FACHADA DO IMÓVEL 2.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

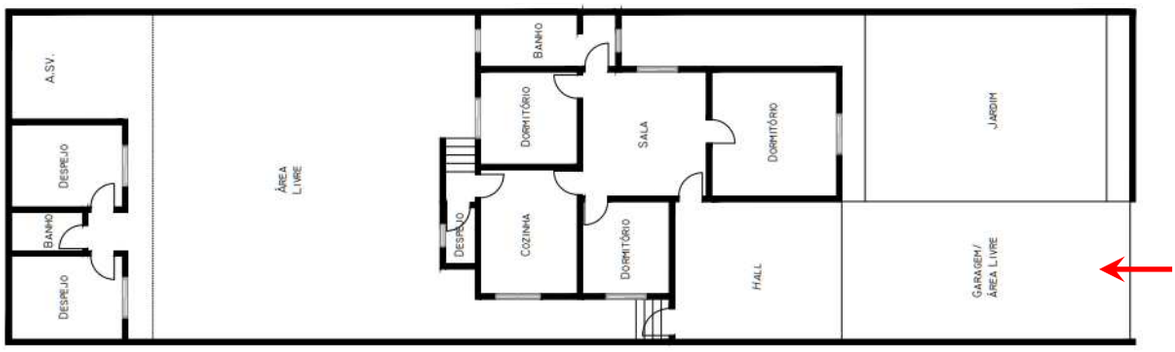
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 41

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

GARAGEM / ÁREA LIVRE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

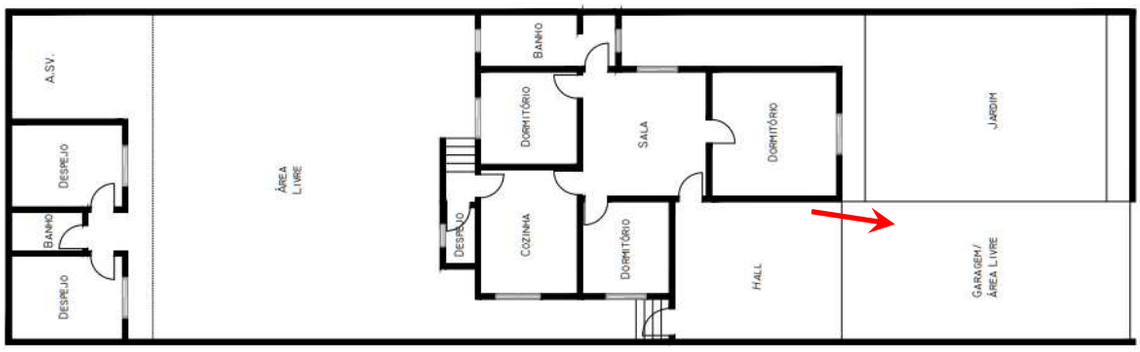
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 42

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DA GARAGEM / ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

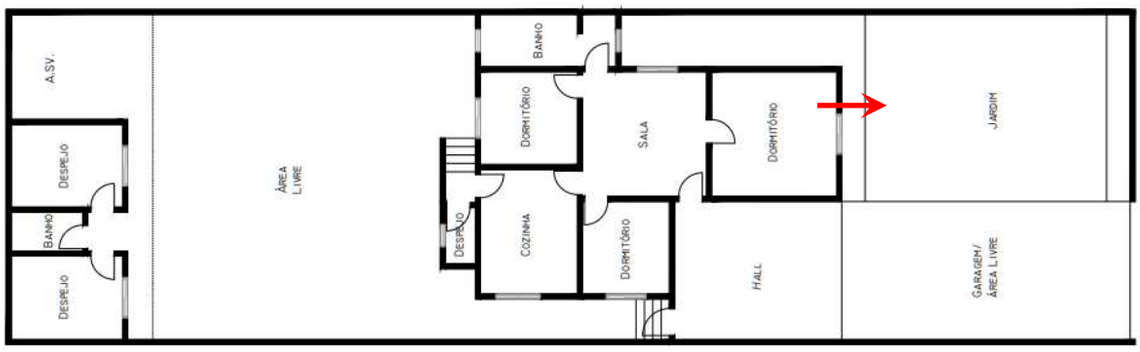
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 43

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

JARDIM.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

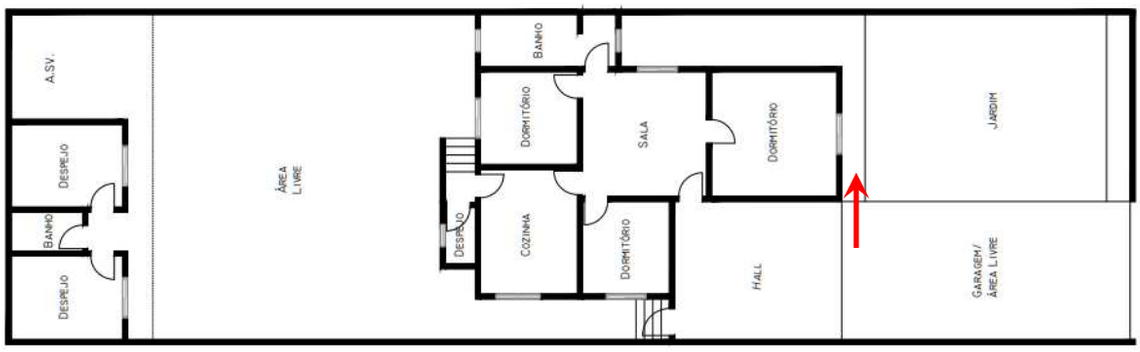
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 44

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

CIRCULAÇÃO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

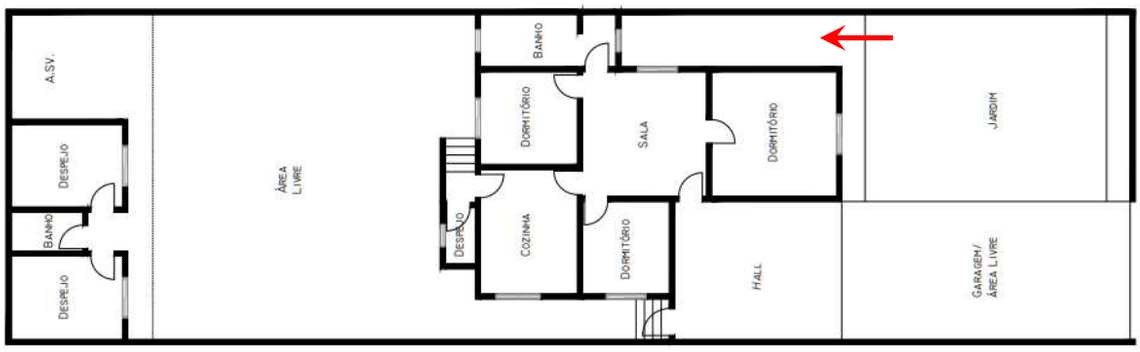
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 45

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

RECUO LATERAL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

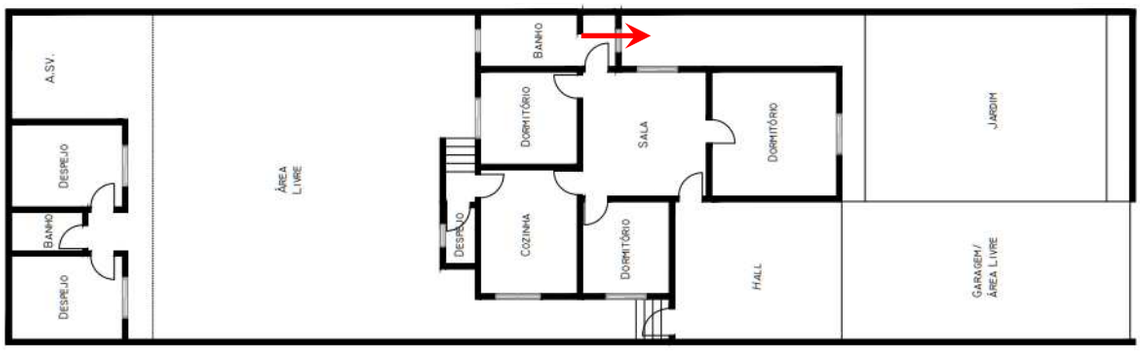
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 46

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DO RECUO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

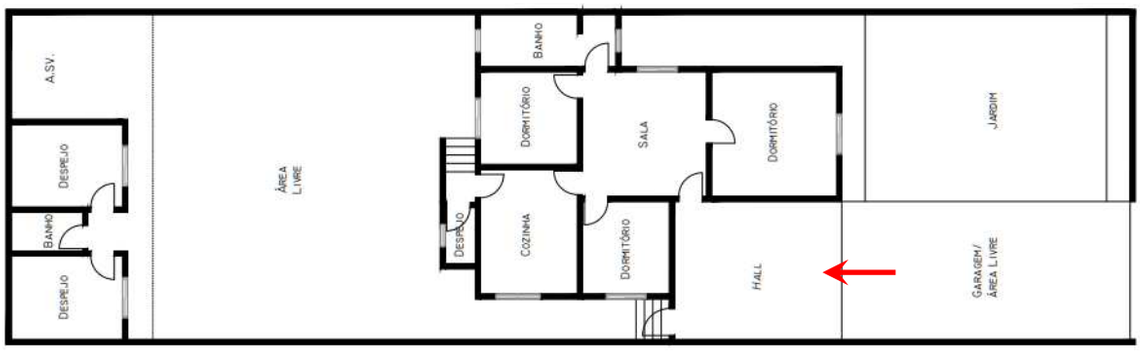
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 47

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

HALL DE ENTRADA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

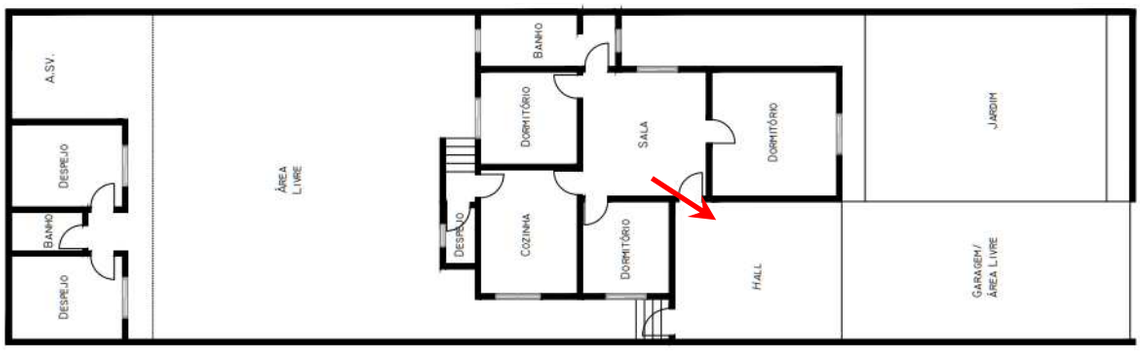
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 48

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DO *HALL* DE ENTRADA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

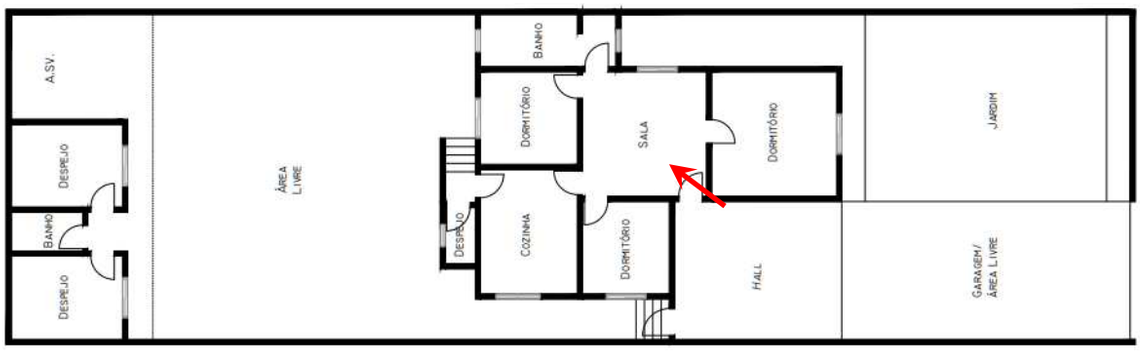
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 49

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

SALA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

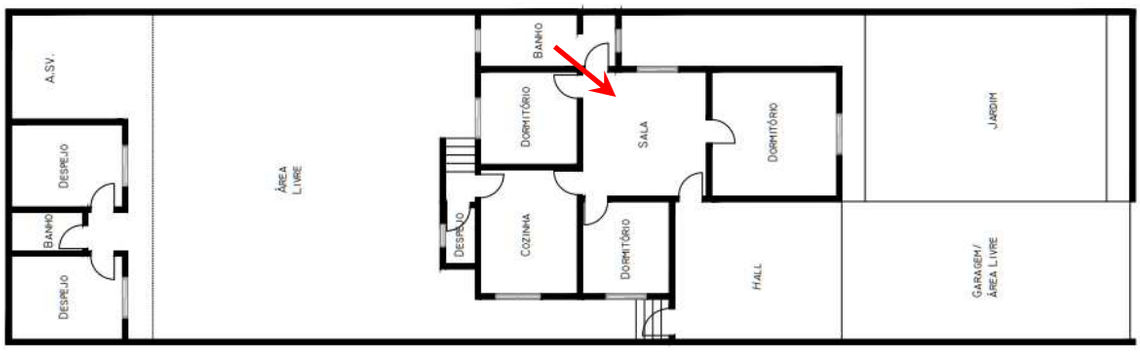
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 50

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DA SALA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

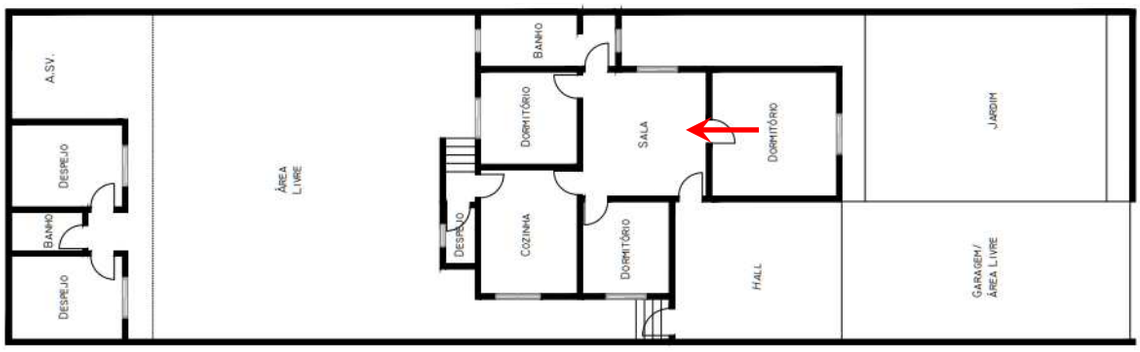
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

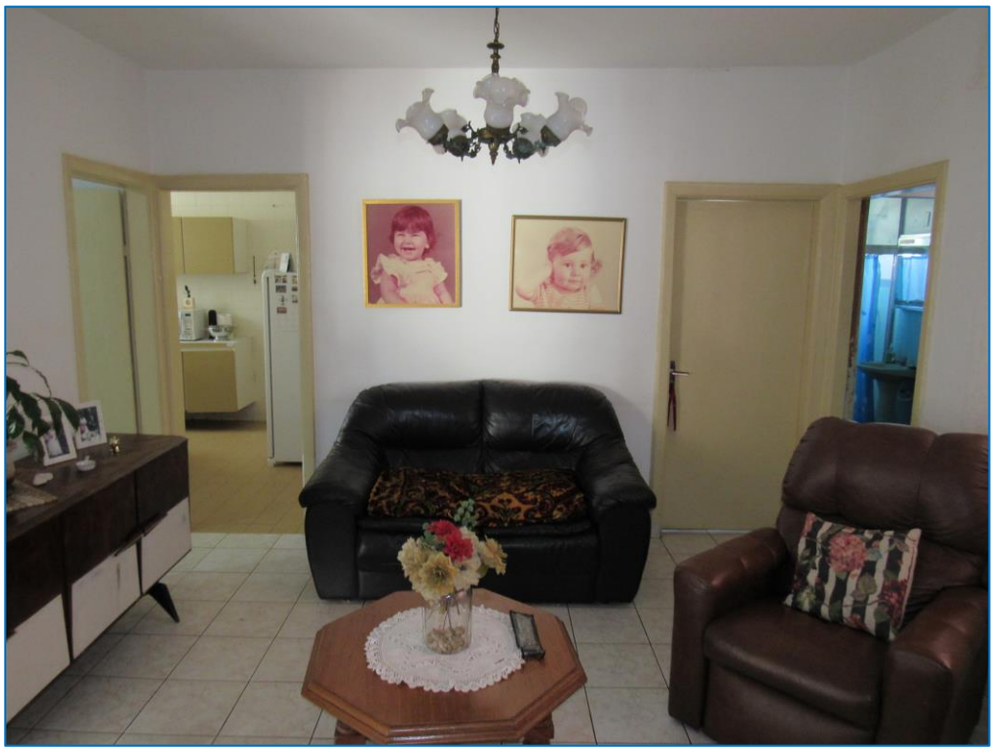
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 51

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433



OUTRA VISTA DA SALA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

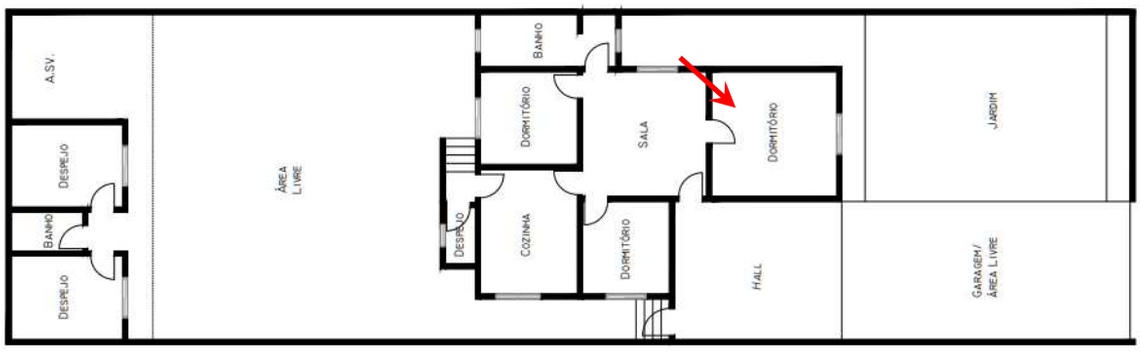
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 52

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

DORMITÓRIO 1.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

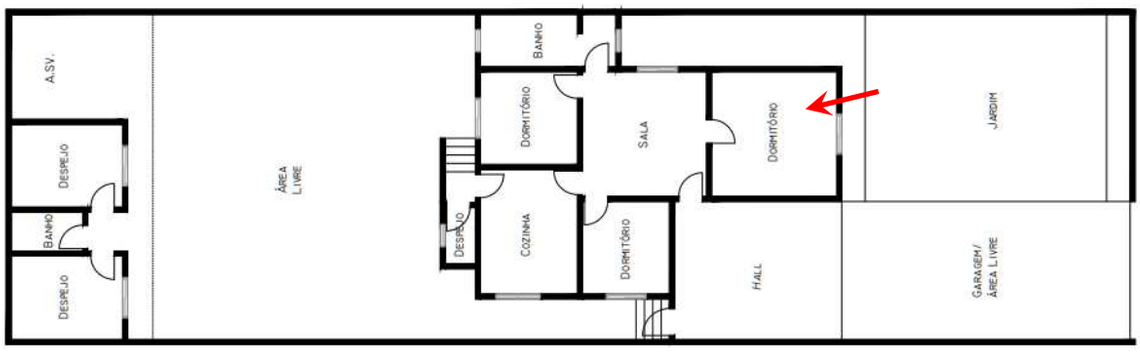
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 53

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

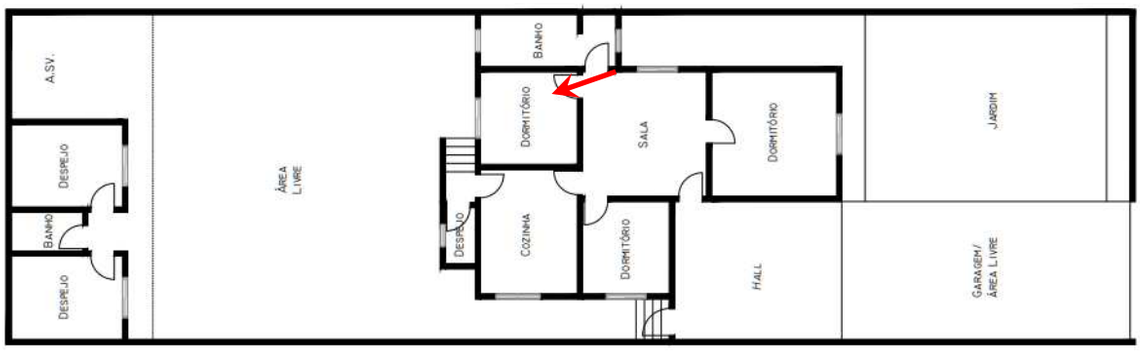
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 54

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

DORMITÓRIO 2.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

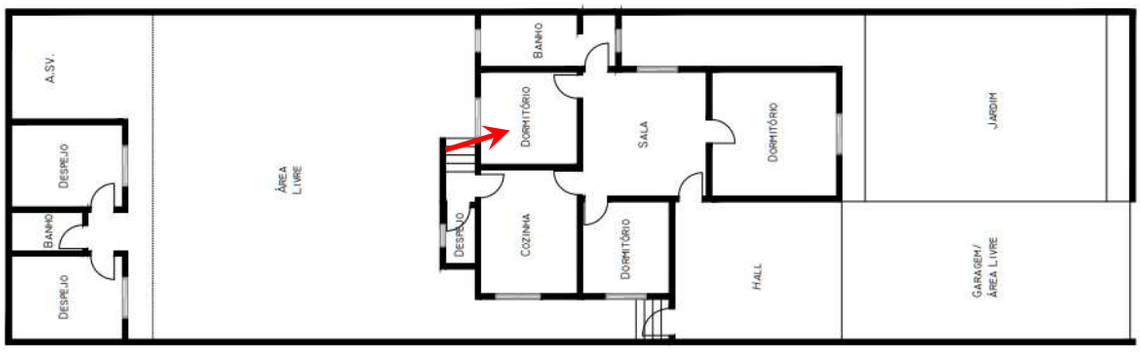
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 55

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

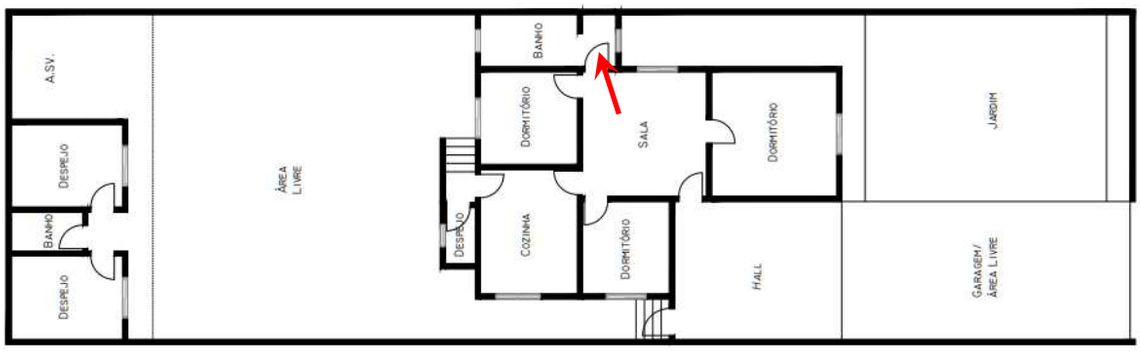
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 56

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

BANHEIRO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

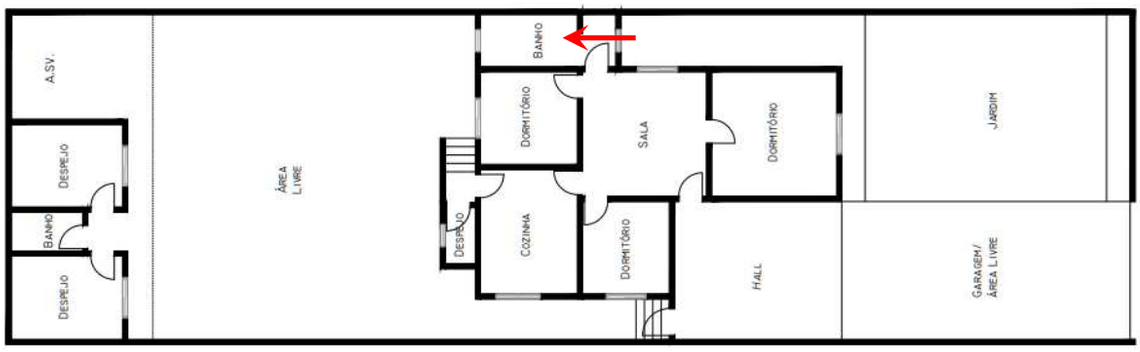
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 57

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

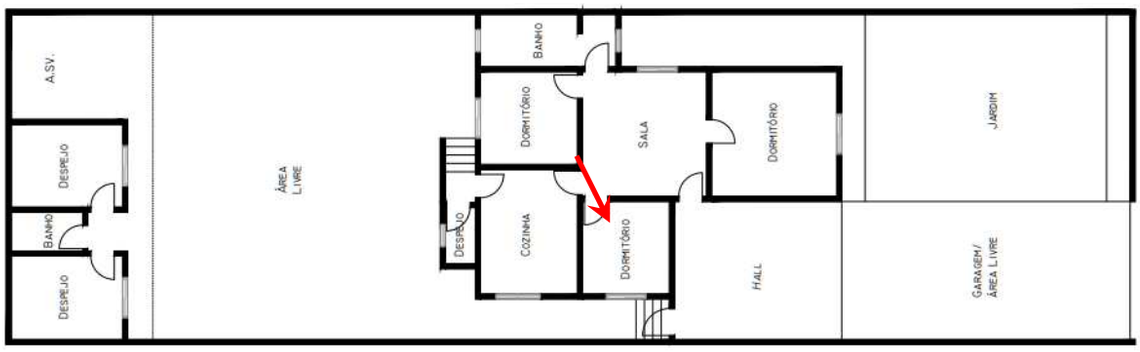
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

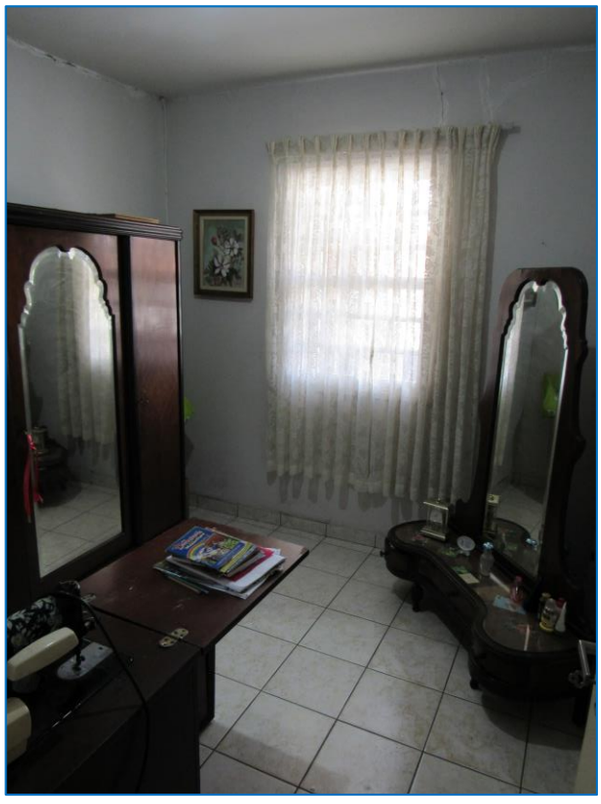
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 58

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433



DORMITÓRIO 3.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

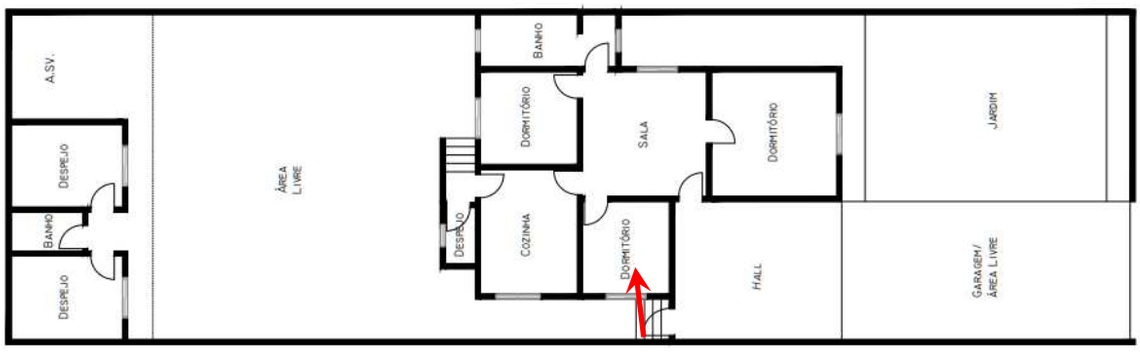
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

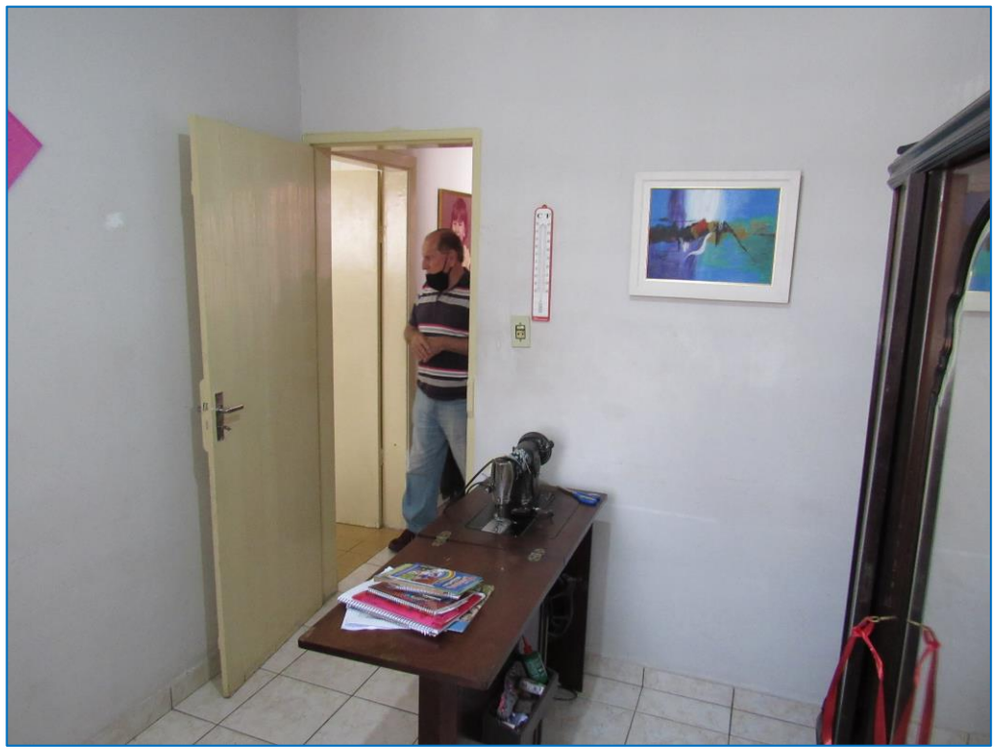
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 59

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

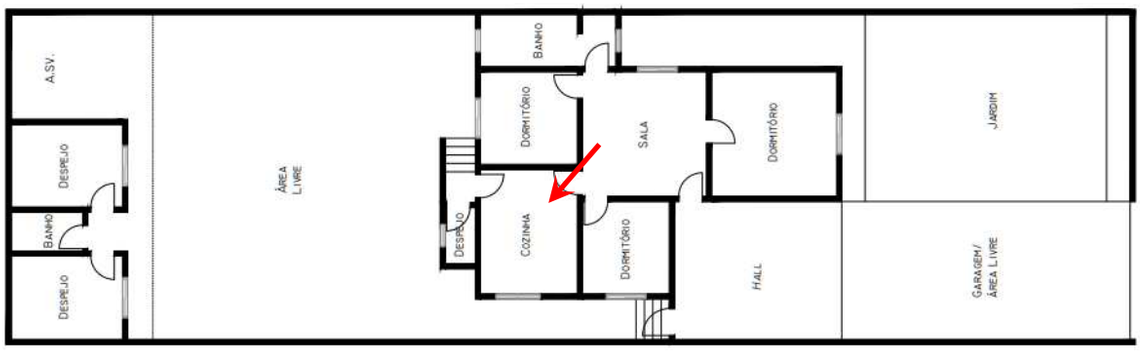
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 60

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

COZINHA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

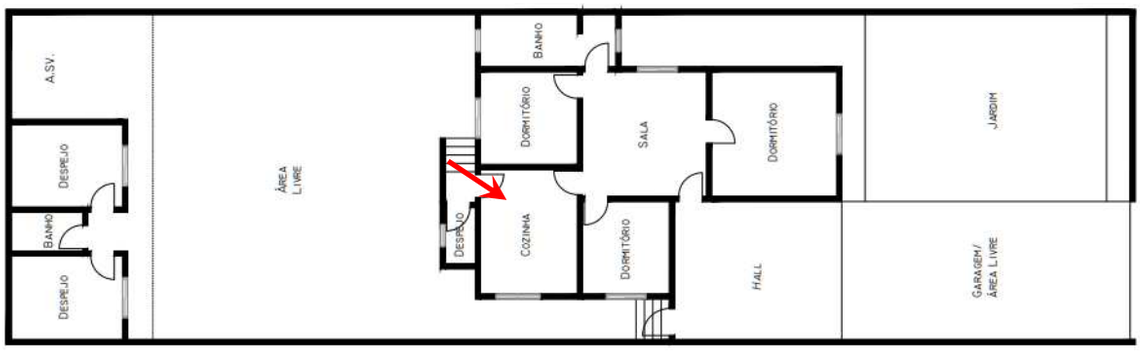
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 61

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DA COZINHA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

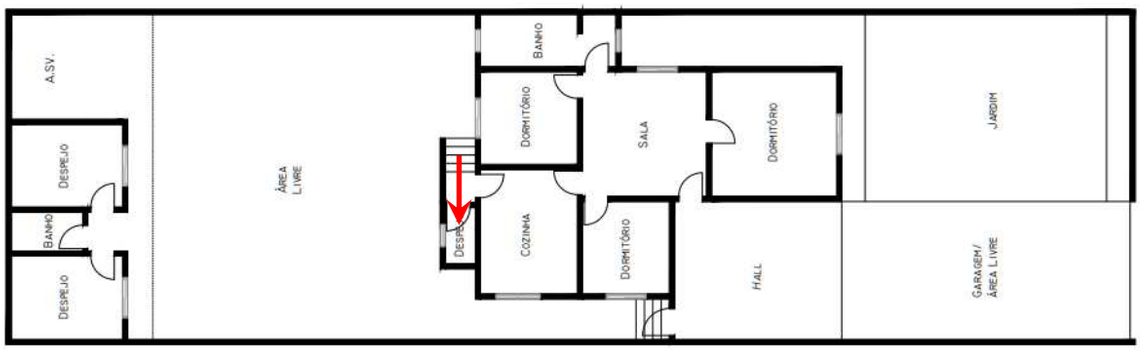
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

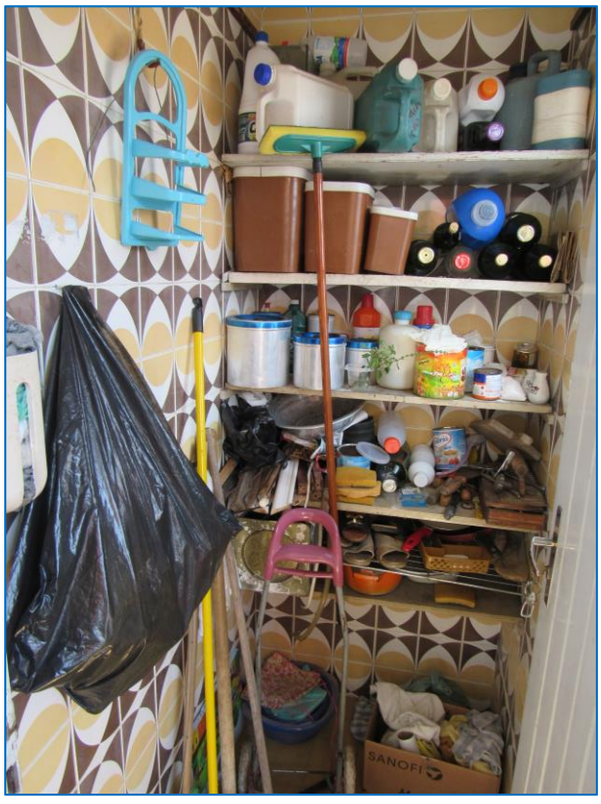
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 62

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433



DESPEJO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

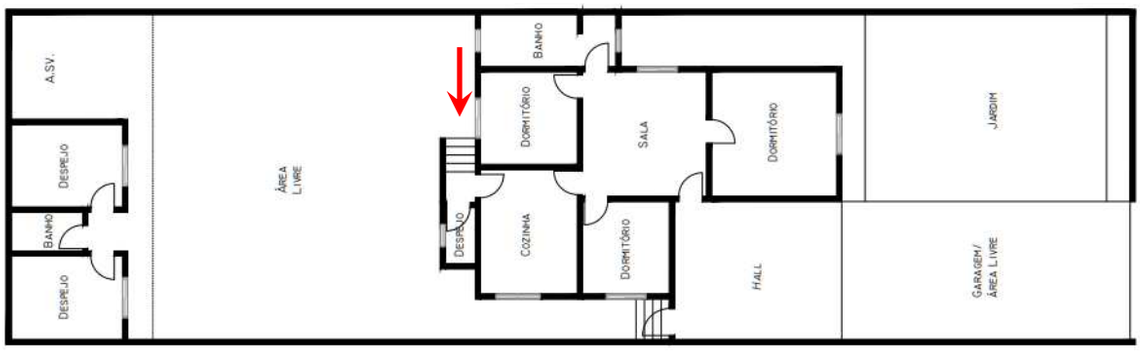
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 63

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

ACESSO PELOS FUNDOS.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

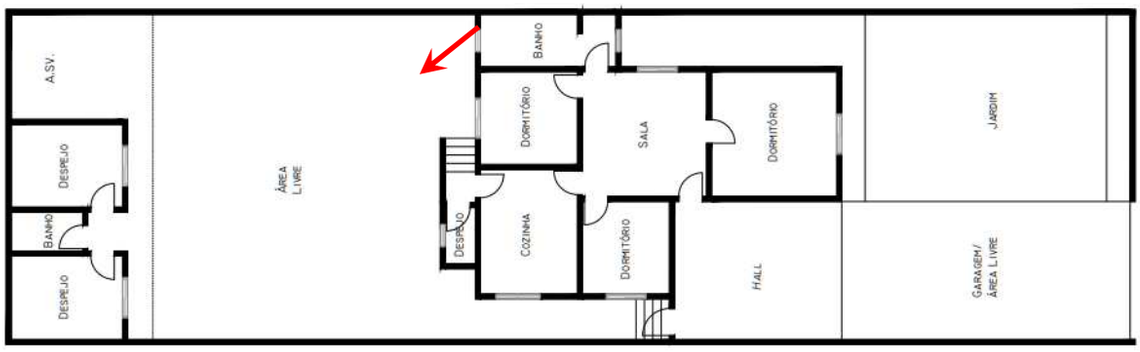
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 64

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

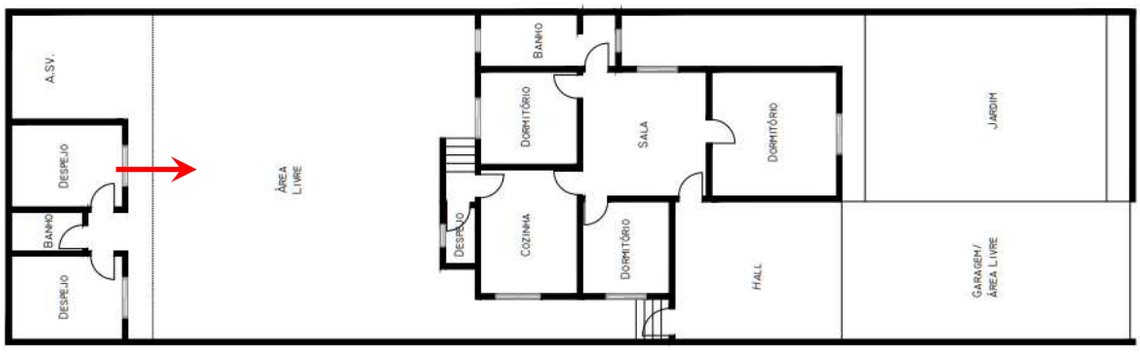
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 65

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

OUTRA VISTA DA ÁREA LIVRE.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

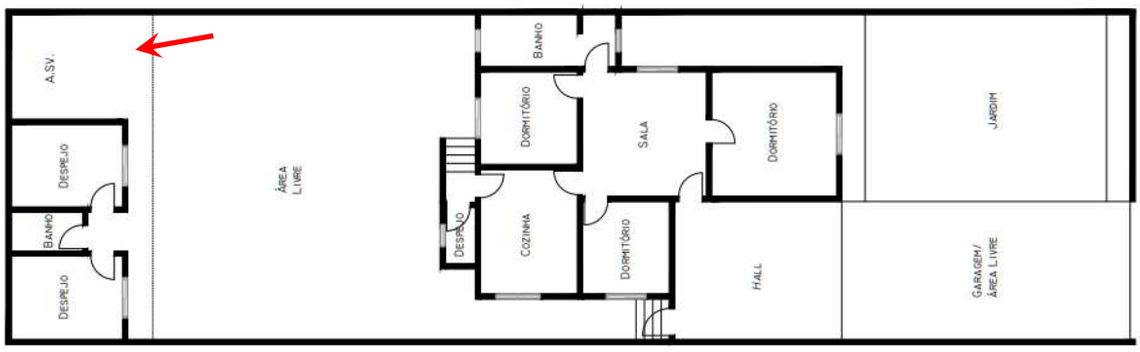
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 66

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

ÁREA DE SERVIÇO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

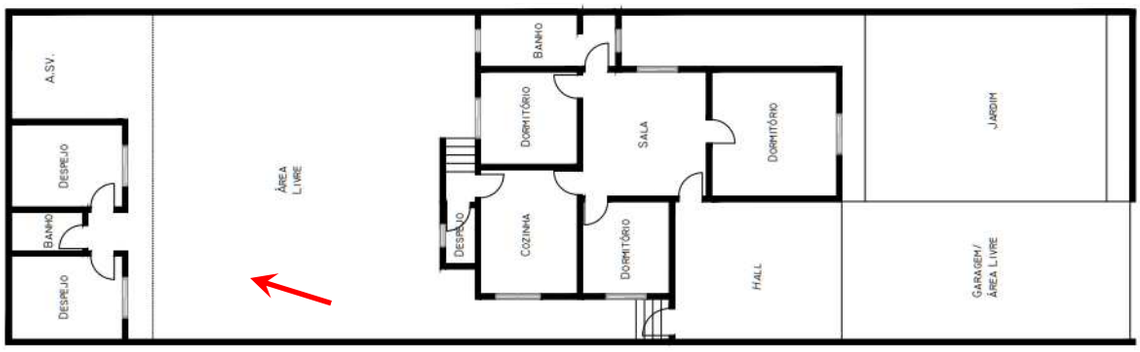
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 67

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

ASPECTOS GERAIS DA EDÍCULA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

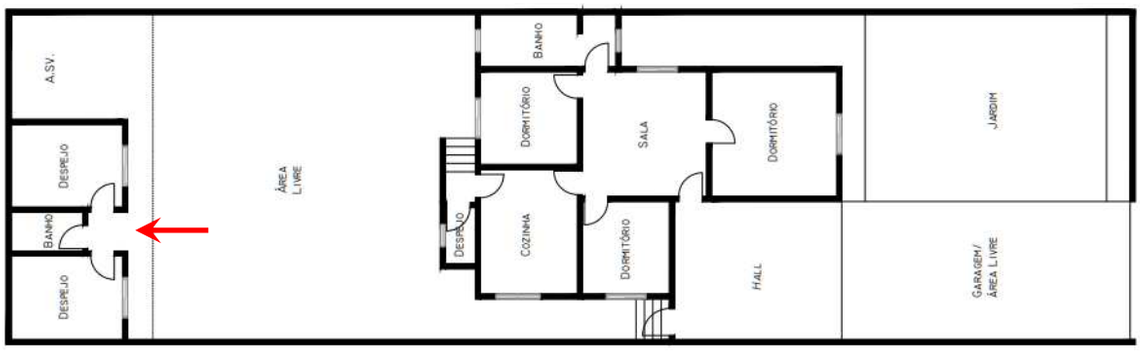
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 68

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

ACESSO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

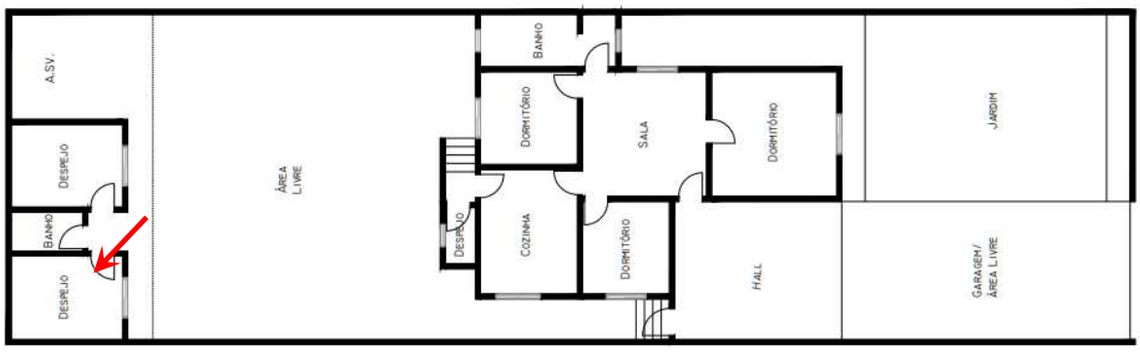
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 69

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

DESPEJO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

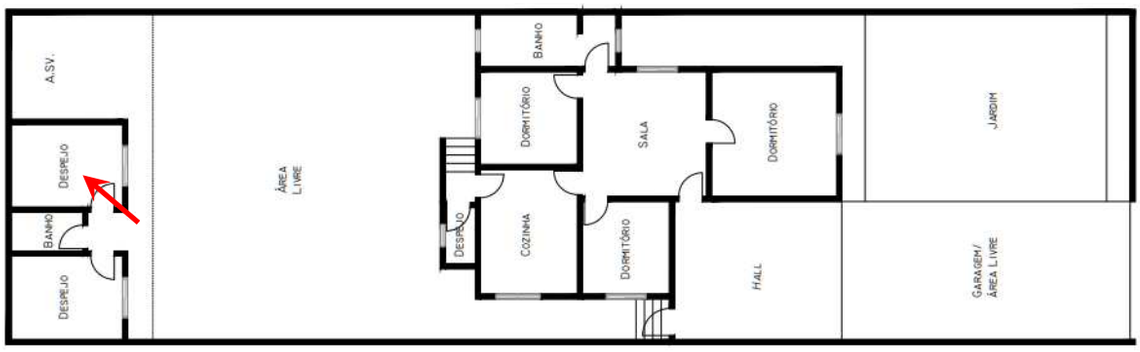
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

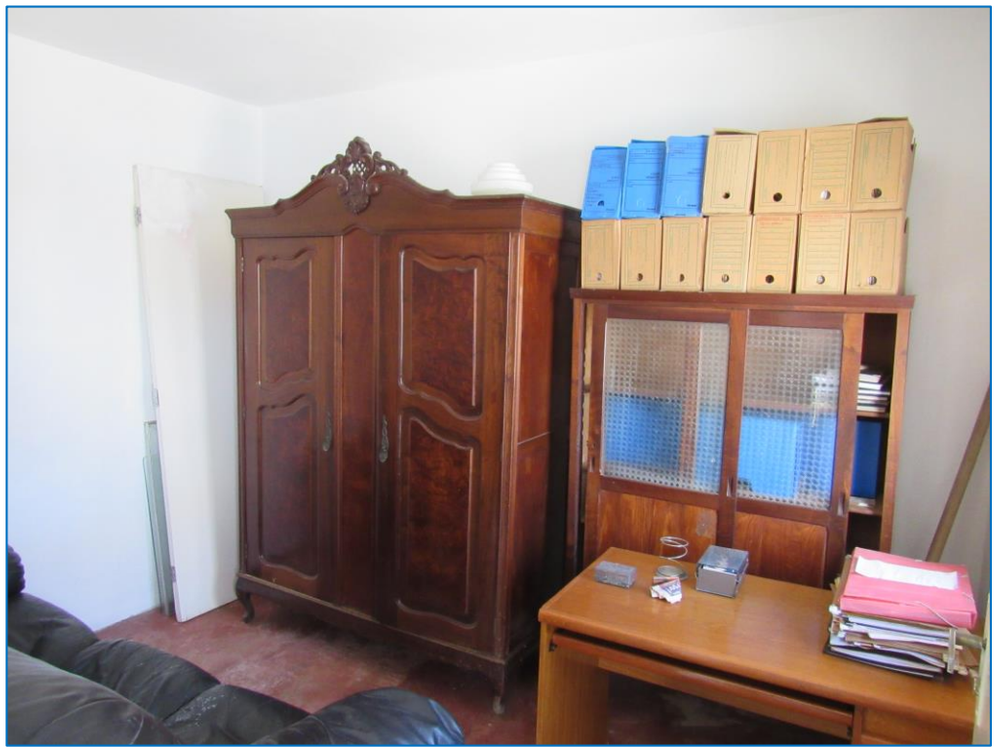
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 70

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433



DESPEJO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

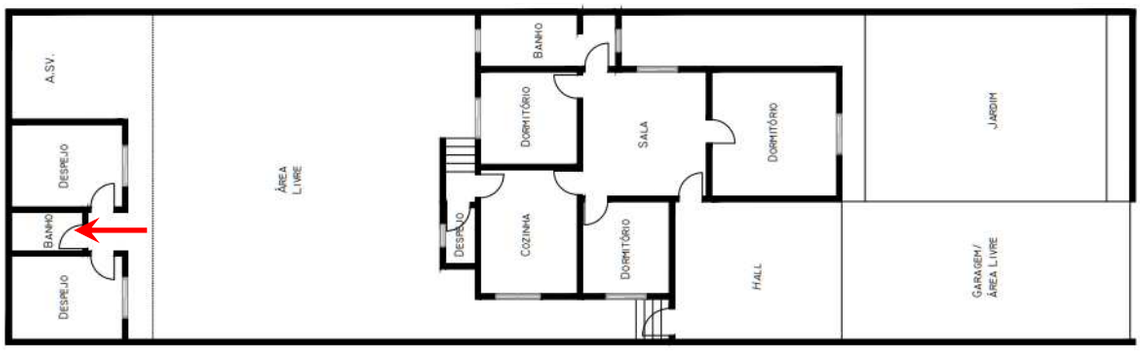
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 71

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433

BANHEIRO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

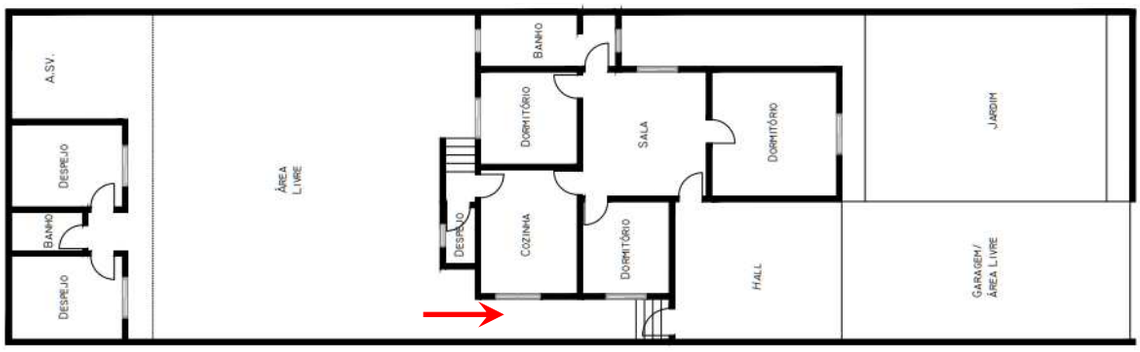
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

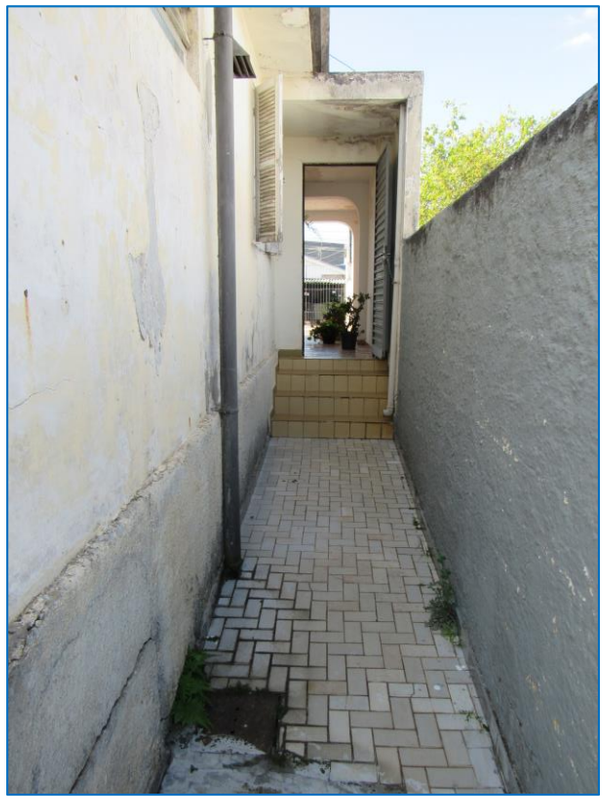
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 72

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433



CIRCULAÇÃO LATERAL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

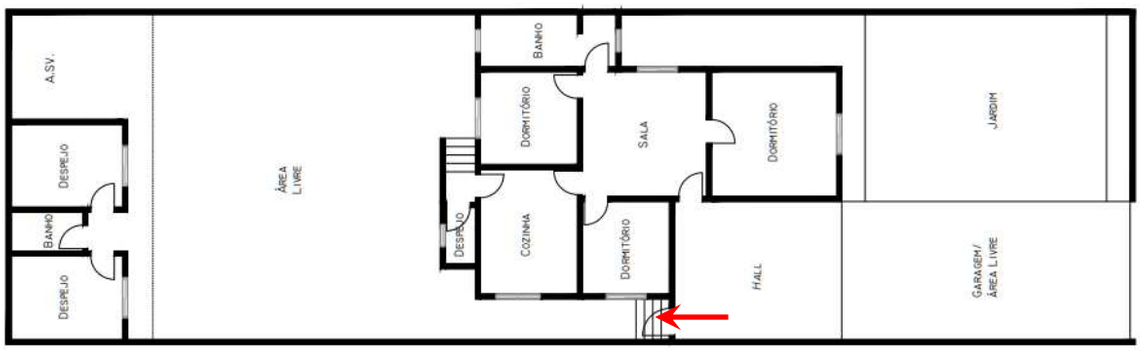
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

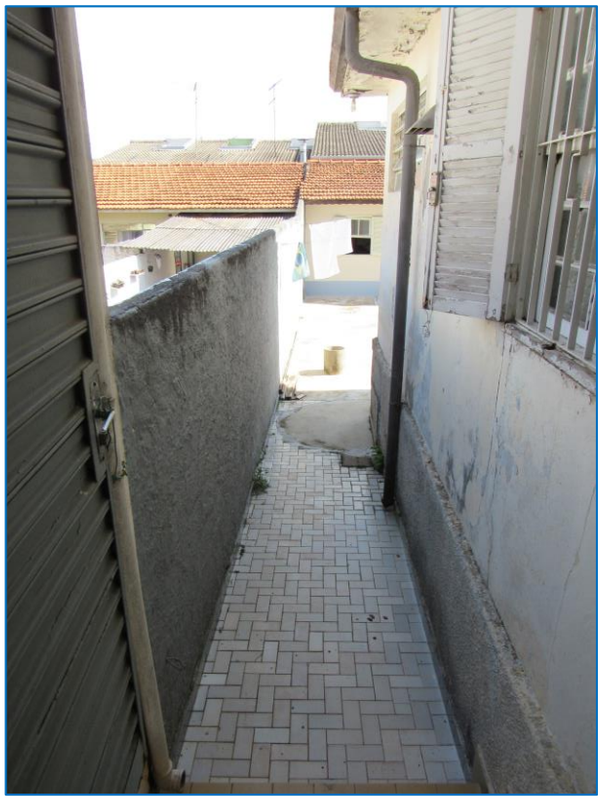
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 73

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



RUA FERNANDO CORTEZ, Nº 433



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO / ACESSO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL 2 – VALOR DE MERCADO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$\boxed{VT = AT \times Vu}$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações — INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

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

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste: Frente e Profundidade: Referências: Frente de Referência (F_r)	Prof. Mínima (P_{mi})	Prof. Máxima (P_{ma})	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina (C_e)	Coef de área (C_a)	Características e Recomendações: Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporação a Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação a Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação a Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações — INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste: Frente e Profundidade: Referências: Frente de Referência (F_r)	Prof. Mínima (P_{mi})	Prof. Máxima (P_{ma})	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina (C_e)	Coef de área (C_a)	Características e Recomendações: Área: Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

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

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

Obs.: *O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.*

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

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

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 11 (onze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

Vu = R$ 1.133,32/m²

(Um mil, cento e trinta e três reais e trinta e dois centavos por m²)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

A) Valores unitários:

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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

B) Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – IMÓVEL 2

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = At x Vu

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 338,75 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R$ 1.133,32/m² (*)

Substituindo e calculando:

VT = 338,75 m² x R$ 1.133,32/m²

VT = R$ 383.912,15

Ou, em números redondos:

VT = R$ 384.000,00

(Trezentos e oitenta e quatro mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R$ 1.133,32/m² (um mil, cento e trinta e três reais e trinta e oito centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 234 **ÍNDICE DO LOCAL :** 618,93 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Fidélis Ribeiro **NÚMERO :** 136
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 **TESTADA - (cf) m** 12,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,83
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 216,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL :** 20 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,837 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 428.016,80 **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$) :** 750.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : AMCR Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-37563300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	987,93
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	937,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9494
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 319 **ÍNDICE DO LOCAL :** 795,12 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lúcio de Arruda Leme **NÚMERO :** 373
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 **TESTADA - (cf) m** 12,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 672.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320
O B S E R V A Ç Ã O :
Terreno com edificação antiga para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,31	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.680,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.103,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6567
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 111 **QUADRA :** 269 **ÍNDICE DO LOCAL :** 594,09 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Boturussu **NÚMERO :** 993

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 338,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 33,80

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

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 420.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Estrela Dalva Ltda.

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26514016

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.118,34
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.095,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9795
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 379 **ÍNDICE DO LOCAL :** 602,37 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Paranaguá **NÚMERO :** 919
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 280,00 **TESTADA - (cf) m** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 35,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 96,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,786 **IDADE REAL :** 45 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,509 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 65.603,94 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 470.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Tatuapé Pro Locação Venda e Administração de Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-20979191
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.276,41
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.292,19
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0124
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 111 **QUADRA :** 589 **ÍNDICE DO LOCAL :** 451,26 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conceição do Formoso **NÚMERO :** 85

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 349,50 **TESTADA - (cf) m** 12,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 29,13

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 440.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno com casa pequena nos fundos.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.133,05
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.341,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1844
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 337 **ÍNDICE DO LOCAL :** 522,67 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dario Costa Mattos **NÚMERO :** 253
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 403,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,30
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 100,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL :** 55 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 71.429,48 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

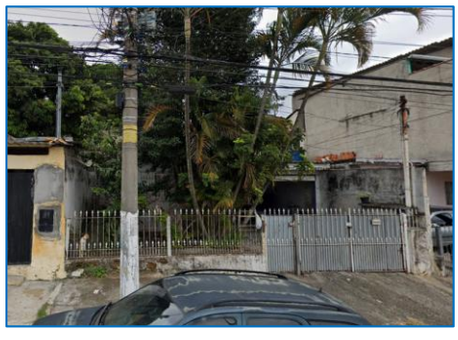
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 510.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	961,71
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.013,17
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0535
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 111 **QUADRA :** 362 **ÍNDICE DO LOCAL :** 759,93 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Antônio Andrade **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	420,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	42,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 780.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

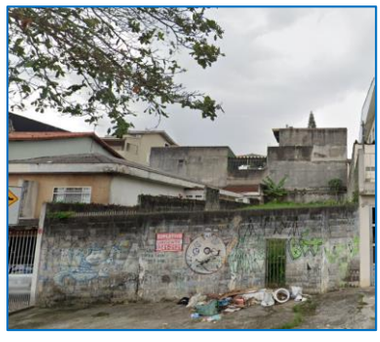
IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,28	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	1.671,43
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	1.212,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,7257
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 309 **ÍNDICE DO LOCAL :** 537,16 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Roque José Dias **NÚMERO :** 88
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 410,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 41,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 170,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,360 **IDADE REAL :** 50 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,355 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 37.110,62 **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$) :** 480.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	963,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.038,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0780
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 111 **QUADRA :** 512 **ÍNDICE DO LOCAL :** 518,53 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rubens Galvão de França **NÚMERO :** 150

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	445,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	44,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 639.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Sabatinni Imóveis Administração Imobiliária

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-35847978

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno com edificação antiga para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.292,36
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.379,16
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0672
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021

SETOR : 130 **QUADRA :** 131 **ÍNDICE DO LOCAL :** 451,26 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônia Teresa de Paula Matias **NÚMERO :** 637

COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00

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

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 420.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis

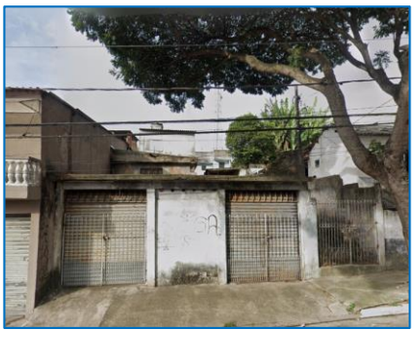
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26822320

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno com edificação antiga para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	945,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.202,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2728
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 536 **ÍNDICE DO LOCAL :** 520,45 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bráz Correa **NÚMERO :** 234
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 524,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 52,40
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 210,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL :** 55 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 1.708,12
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO (R$) : 150.001,91 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Aquários Negócios Imobiliários Ltda.
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-960609292
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	744,27
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	849,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1414
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Fernando Cortez, 425e429 - V **DATA :** 12/07/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	550,62
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua João Fidélis Ribeiro ,136	987,93	937,90	0,9494	0,9999
☒ 2	Rua Lúcio de Arruda Leme ,373	1.680,00	1.103,24	0,6567	0,9998
☒ 3	Avenida Boturussu ,993	1.118,34	1.095,37	0,9795	1,0000
☒ 4	Avenida Paranaguá ,919	1.276,41	1.292,19	1,0124	1,0000
☒ 5	Rua Conceição do Formoso ,85	1.133,05	1.341,95	1,1844	1,0002
☒ 6	Rua Dario Costa Mattos ,253	961,71	1.013,17	1,0535	1,0001
☒ 7	Rua João Antônio Andrade ,SN	1.671,43	1.212,98	0,7257	0,9998
☒ 8	Rua Roque José Dias ,88	963,14	1.038,26	1,0780	1,0001
☒ 9	Rua Rubens Galvão de França ,150	1.292,36	1.379,16	1,0672	1,0001
☒ 10	Rua Antônia Teresa de Paula Matias ,637	945,00	1.202,81	1,2728	1,0003
☒ 11	Rua Bráz Correa ,234	744,27	849,52	1,1414	1,0002

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

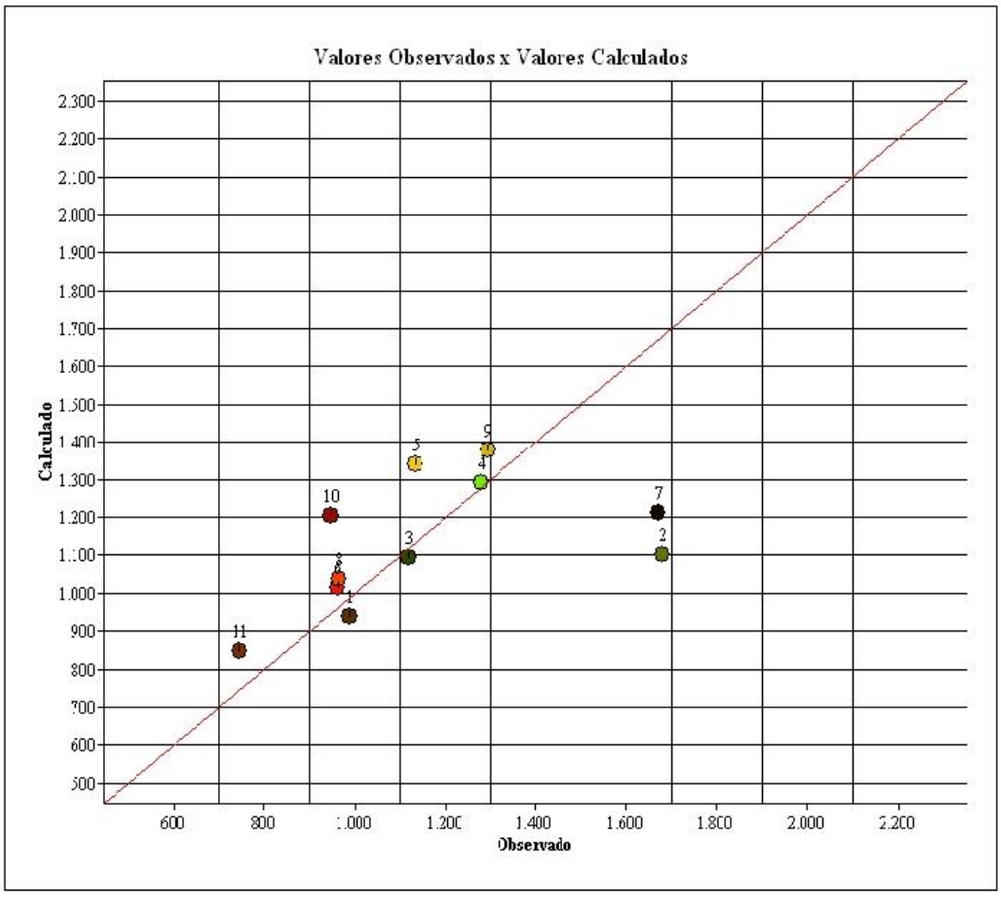
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	987,93	937,90
2	1.680,00	1.103,24
3	1.118,34	1.095,37
4	1.276,41	1.292,19
5	1.133,05	1.341,95
6	961,71	1.013,17
7	1.671,43	1.212,98
8	963,14	1.038,26
9	1.292,36	1.379,16
10	945,00	1.202,81
11	744,27	849,52

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Fernando Cortez 433 Parque Boturussu SAO PAULO - SP **Data :** 12/07/2021
Cliente : Avaliação
Área m² : 338,75 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.161,24
Desvio Padrão : 298,70
- 30% : 812,87
+ 30% : 1.509,61
Coeficiente de Variação : 25,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.133,32
Desvio Padrão : 168,80
- 30% : 793,33
+ 30% : 1.473,32
Coeficiente de Variação : 14,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 1.133,32
TESTADA: 0,0000 **PROFUNDIDADE** 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 **FATOR ÁREA:** 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.133,32000 **VALOR TOTAL (R$) :** 383.913,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.063,49
INTERVALO MÁXIMO : 1.203,15

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.009,82
INTERVALO MÁXIMO : 1.256,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – IMÓVEL 2

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

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

Vu = 1,056 x R$ 1.708,12/m² = R$ 1.803,77/m²

Área Construída: 130,71 m²

Idade: 54 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 130,71 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.708,12/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 54 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,260.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

VB = 130,71 m² x R$ 1.708,12/m² x (0,20 + 0,260 x (1 - 0,20))

VB = R$ 91.093,50

Ou, em números redondos:

VB = R$ 91.000,00

(Noventa e um mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = VT + VB

VI = R$ 384.000,00 + R$ 91.000,00

VI = R$ 475.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

R$ 475.000,00

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

Válido para JULHO / 2021

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL 2 – VALOR LOCATIVO

Os critérios básicos para a determinação do valor locativo de um imóvel são:

- MÉTODO COMPARATIVO;
- MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.

A - MÉTODO COMPARATIVO

Consiste em se estabelecer o valor locativo, mediante a pesquisa de mercado de locações semelhantes ao objeto da Ação.

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

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

Para a fixação do valor locativo mensal pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, foi realizada criteriosa pesquisa

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

imobiliária na região, destacando-se dentre as fontes consultadas junto a imobiliárias, corretores, proprietários locatários e pessoas conhecedoras do mercado local.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em consonância com os dispositivos contidos na NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-2005 do IBAPE/SP, mediante aplicação dos seguintes fatores:

A) FATOR LOCALIZAÇÃO: Em razão da similaridade dos locais pesquisados não serão adotados coeficientes de correção em função da localização.

B) HOMOGENEIZAÇÃO: Na análise dos paradigmas apresentados no corpo do presente laudo, apurou-se que o processo de homogeneização mais apropriado, compreende o critério do metro quadrado médio, desconsiderando os fatores de correção pela testada, profundidade e frentes múltiplas.

C) CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: A classificação da construção em função do padrão construtivo, estado de conservação e idade adotou-se os seguintes parâmetros:

PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R_8N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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

DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

$$\text{HEIDECKE:} \quad D = A + (1 - C) \cdot C$$

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{OC}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OC}$$

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti
37 anos
Desde 1983
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{OC} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

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

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

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, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

D) <u>ÁREA DE ESTACIONAMENTO</u>: Considerando a disponibilidade de áreas livres para utilização de estacionamento, área de manobra e depósito, etc., na homogeneização das áreas será adotada a relação de 1/10 em função da área construída.

<u>E) PADRÃO CONSTRUTIVO</u>: Na homogeneização dos elementos comparativos os transportes dos elementos comparativos foram adotados os mesmos procedimentos empregados na homogeneização do critério desenvolvido pelo Método da remuneração do Capital.

B - MÉTODO DA RENDA

Consiste em se estabelecer o valor do aluguel mediante a aplicação da taxa de renda sobre o valor do imóvel.

A indiscutível comprovação de que o método comparativo deve ter primazia na determinação de valores locativos, sendo reconhecido como suplementar do método da remuneração de capitais, e em muitos casos, o método mais indicado para a determinação do valor locativo de certos tipos de imóveis, como o que está sendo avaliado.

No presente caso, a adoção do Método da Remuneração do Capital se mostra impraticável devido a possibilidade de se obter elementos comparativos de imóveis similares em número suficiente e com características equivalentes.

Desta forma, o valor locativo de mercado do imóvel em questão será determinado exclusivamente pelo Método Comparativo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – VALOR LOCATIVO DE MERCADO

Na avaliação do imóvel pelo Método Comparativo, foi considerada a área total homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a obtenção do valor locativo, foi elaborado minucioso levantamento de valores locativos situados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

Foram selecionados 12 (doze) elementos comparativos que homogeneizado, resultou no preço unitário de locação de: R$ 15,14/m² *(quinze reais e catorze centavos por metro quadrado)* - Válido para julho/2021.

ÁREA PRIVATIVA =	130,71 m²
VALOR UNITÁRIO =	R$ 15,14/m²

$$VL = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

VL = 130,71 m² x R$ 15,14 / m² (*) = <u>VL = R$ 1.978,94</u>

Em números redondos:

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL 2

R$ 1.980,00

(Um mil, novecentos e oitenta reais mensais)

JULHO / 2021

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 403 **ÍNDICE DO LOCAL :** 215,43 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Indalécio da Costa **NÚMERO :** 182
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 162,00 **TESTADA - (cf) m :** 3,55 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 45,63
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 135,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 60 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,334 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 3
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

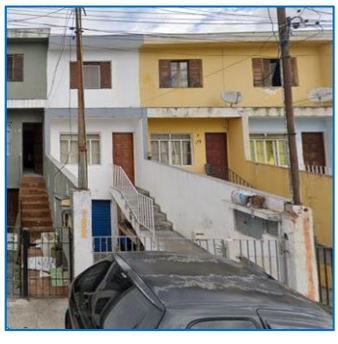
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.460,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,73	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13,51
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3884
VAGAS	-0,97	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 110 **QUADRA :** 137 **ÍNDICE DO LOCAL :** 331,35 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lélio Mendes **NÚMERO :** 70
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) Mª: 135,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 27,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA Mª:** 120,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 55 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.800,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,79	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	16,96
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2566
VAGAS	1,35	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 289 **ÍNDICE DO LOCAL :** 338,20 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Boturussu **NÚMERO :** 1431
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 280,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 28,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 80,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 45 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,509 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.500,00
IMOBILIÁRIA : Grupo Alternativo
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-47505486
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	16,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2,68	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	16,32
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9669
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 300 **ÍNDICE DO LOCAL :** 284,38 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Doutor Assis Ribeiro **NÚMERO :** 8012
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 203,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,30
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 140,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 55 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.700,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	15,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4115
VAGAS	2,19	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 345 **ÍNDICE DO LOCAL :** 312,32 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Manuel Segundo Wanderlei **NÚMERO :** 193
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 220,00 **TESTADA - (cf) m :** 11,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 120,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 60 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,334 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.500,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,72	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,99	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	16,09
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4298
VAGAS	1,13	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 270 **ÍNDICE DO LOCAL :** 320,60 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernão Mendes Pinto **NÚMERO :** 1106
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 77,00 **TESTADA - (cf) m :** 4,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 19,25
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 90,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 46 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,498 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.200,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,72	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,73	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13,19
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0989
VAGAS	1,20	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 304 **ÍNDICE DO LOCAL :** 540,27 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernão Mendes Pinto **NÚMERO :** 284
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) Mª: 425,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 42,50
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA Mª:** 120,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 55 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,396 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.584,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,29	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12,21
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0281
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 398 **ÍNDICE DO LOCAL :** 287,09 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oscar Mariano da Silva **NÚMERO :** 230
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 120,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 58 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,359 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.805,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,49	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	16,15
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1928
VAGAS	-1,35	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 111 **QUADRA :** 351 **ÍNDICE DO LOCAL :** 337,16 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rui Pirozzelli **NÚMERO :** 349
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 204,00 **TESTADA - (cf) m :** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,50
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 80,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 42 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,541 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.600,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,28	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	18,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3,54	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	18,54
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0299
VAGAS	1,80	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 130 **QUADRA :** 220 **ÍNDICE DO LOCAL :** 204,04 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Altaneira **NÚMERO :** 50
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 141,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 28,20
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 120,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 57 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,371 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.400,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Serviços Imobiliários
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40201955
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,57	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	15,95
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5195
VAGAS	1,05	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 130 **QUADRA :** 289 **ÍNDICE DO LOCAL :** 265,11 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barra de Santa Rosa **NÚMERO :** 670
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) Mª: 125,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA Mª:** 95,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 20 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,735 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

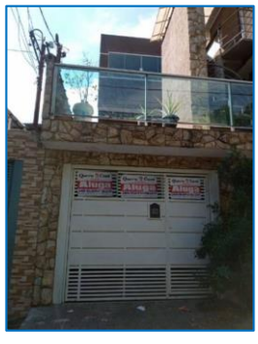
ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.500,00
IMOBILIÁRIA : Arbo Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-999293012
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-5,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13,63
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9595
VAGAS	1,42	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/07/2021
SETOR : 130 **QUADRA :** 388 **ÍNDICE DO LOCAL :** 465,75 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mariano Loria **NÚMERO :** 135
COMP.: **BAIRRO :** Parque Boturussu **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 **TESTADA - (cf) m :** 6,25 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 90,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 **IDADE REAL :** 45 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,509 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.400,00
IMOBILIÁRIA : Grupo Alternativo
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-47505486
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,51	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2,22	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13,69
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9777
VAGAS	1,40	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Fernando Cortez, 433 - L **DATA :** 12/07/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	550,62
☒ Obsolescência	Idade 54
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa simples
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Indalécio da Costa ,182	9,73	13,51	1,3884
☒ 2	Rua Lélio Mendes ,70	13,50	16,96	1,2566
☒ 3	Avenida Boturussu ,1431	16,88	16,32	0,9669
☒ 4	Avenida Doutor Assis Ribeiro ,8012	10,93	15,43	1,4115
☒ 5	Rua Doutor Manuel Segundo Wanderlei ,193	11,25	16,09	1,4298
☒ 6	Rua Fernão Mendes Pinto ,1106	12,00	13,19	1,0989
☒ 7	Rua Fernão Mendes Pinto ,284	11,88	12,21	1,0281
☒ 8	Rua Oscar Mariano da Silva ,230	13,54	16,15	1,1928
☒ 9	Rua Rui Pirozzelli ,349	18,00	18,54	1,0299
☒ 10	Rua Altaneira ,50	10,50	15,95	1,5195
☒ 11	Rua Barra de Santa Rosa ,670	14,21	13,63	0,9595
☒ 12	Rua Mariano Loria ,135	14,00	13,69	0,9777

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

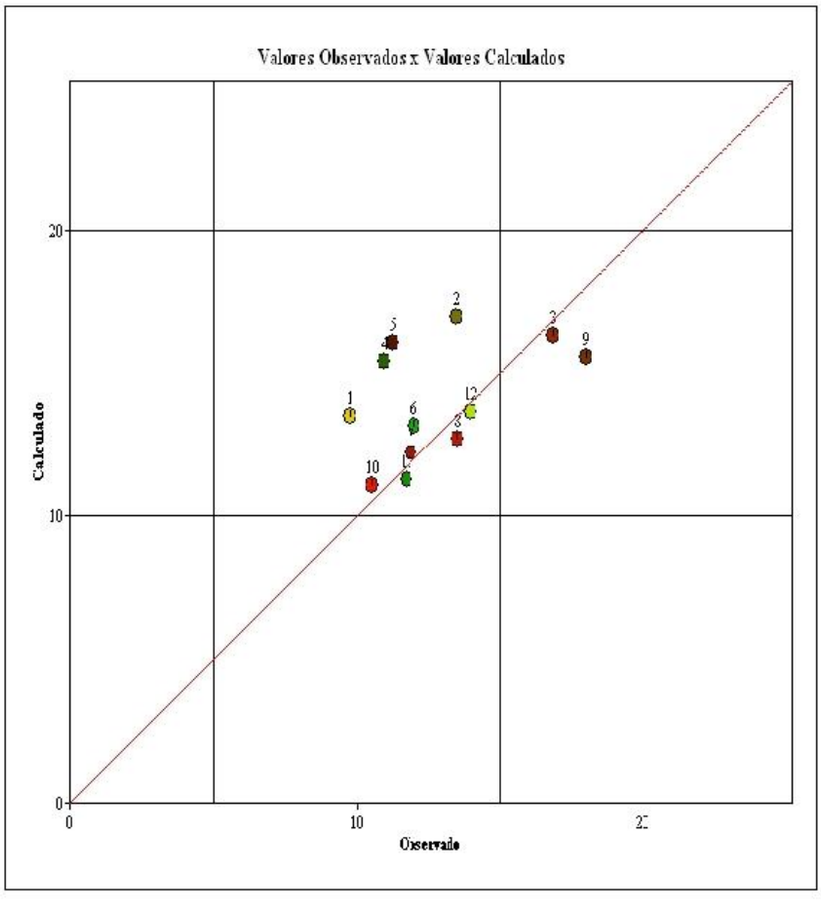
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9,73	13,51
2	13,50	16,96
3	16,88	16,32
4	10,93	15,43
5	11,25	16,09
6	12,00	13,19
7	11,88	12,21
8	13,54	16,15
9	18,00	18,54
10	10,50	15,95
11	14,21	13,63
12	14,00	13,69

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Fernando Cortez 433 Parque Boturussu SAO PAULO - SP **Data :** 12/07/2021

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 338,75 **Edificação m² :** 130,71 **Modalidade :** Locação

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13,03
Desvio Padrão : 2,51
- 30% : 9,12
+ 30% : 16,94
Coeficiente de Variação : 19,2900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 15,14
Desvio Padrão : 1,87
- 30% : 10,60
+ 30% : 19,68
Coeficiente de Variação : 12,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 15,14

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 15,14000 **VALOR TOTAL (R$) :** 1.978,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 14,40
INTERVALO MÁXIMO : 15,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 14,41
INTERVALO MÁXIMO : 15,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado e valores locativos para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **SILAS CORREA DE OLIVEIRA,** em face de **FLÁVIO CORREA DE OLIVEIRA**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula n° 149.599, do 12° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Fernando Cortez, nº 425/429, Parque Boturussu – SP

R$ 440.000,00

(Quatrocentos e quarenta mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (1):

R$ 1.840,00

(Um mil, oitocentos e quarenta reais mensais)

JULHO / 2021

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula n° 149.600, do 12° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Fernando Cortez, nº 433, Parque Boturussu – SP

R$ 475.000,00

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (2):

R$ 1.980,00

(Um mil, novecentos e oitenta reais mensais)

JULHO / 2021

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 203 (*duzentos e três*) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

ANEXO I – Agendamento de vistoria.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 13 de julho de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,

DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL – PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0008025-23.2019.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **SILAS CORREA DE OLIVEIRA,** em face de **FLÁVIO CORREA DE OLIVEIRA** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia **31 de maio de 2021, às 11:00 horas,** no imóvel situado na **Rua Fernando Cortez, nº 425/429**; e **às 11:30 horas** no imóvel situado na **Rua Fernando Cortez, nº 433**, Parque Boturussu - SP.

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

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

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

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de maio de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2021 às 11:24 , sob o número WPEN21701067447
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008025-23.2019.8.26.0006 e código E454D59.