Walmir Pereira Modotti

41 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 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

AUTOS 0004243-88.2019.8.26.0529

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face de **NILTON DE LIMA BRAHIM,** dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Avenida Américo de Carvalho, nº 803, Jardim Europa, Edifício Topázio, apto nº 02, Sorocaba/SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santana de Parnaíba, 19 de agosto de 2025.

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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 52.652, do 2º Cartório do Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

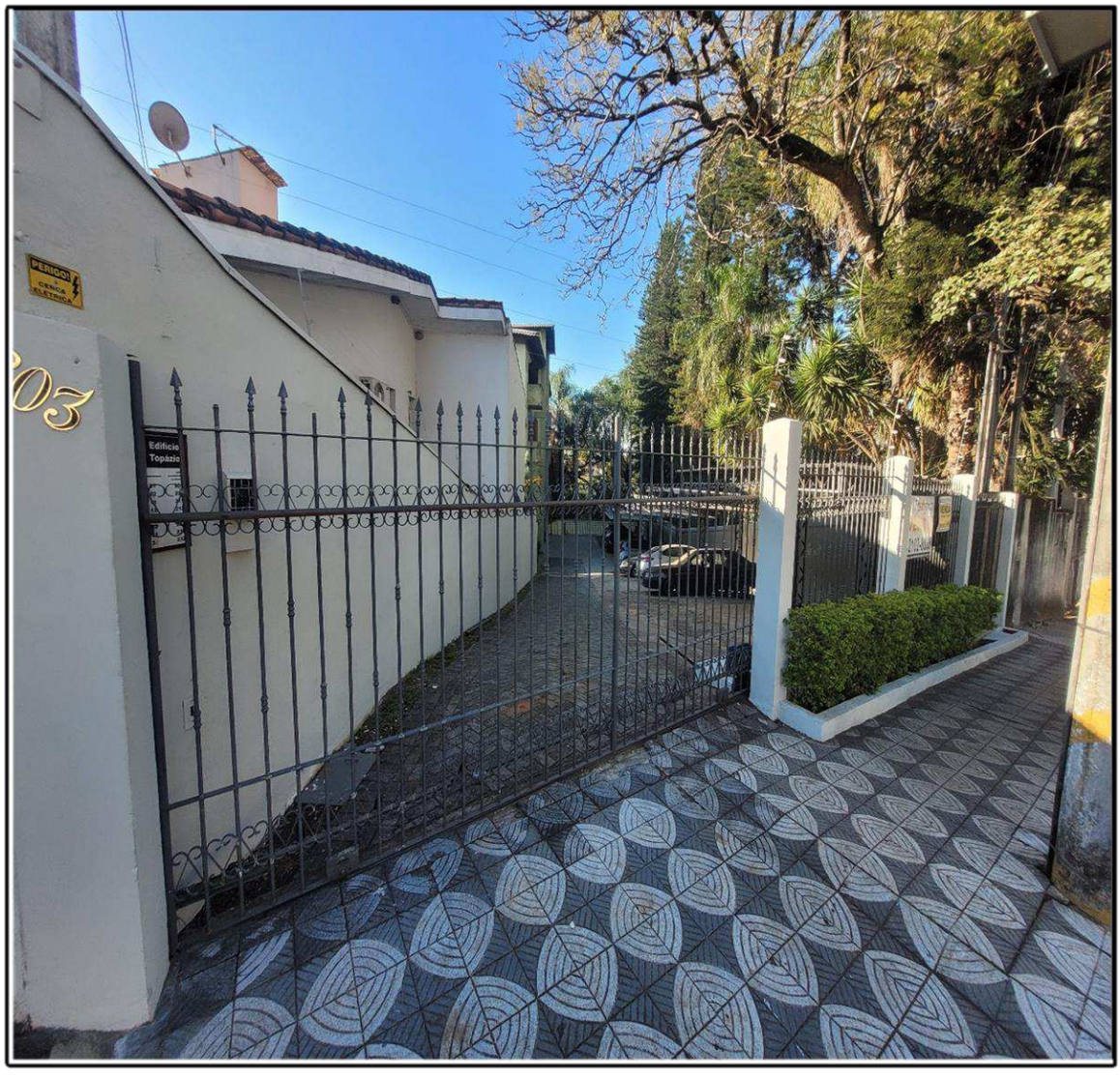
Avenida Américo de Carvalho, nº 803, Jardim Europa, Edifício Topázio, apto nº 02, Sorocaba/SP.

R$ 302.000,00

(Trezentos e dois mil reais)

VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2025.

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



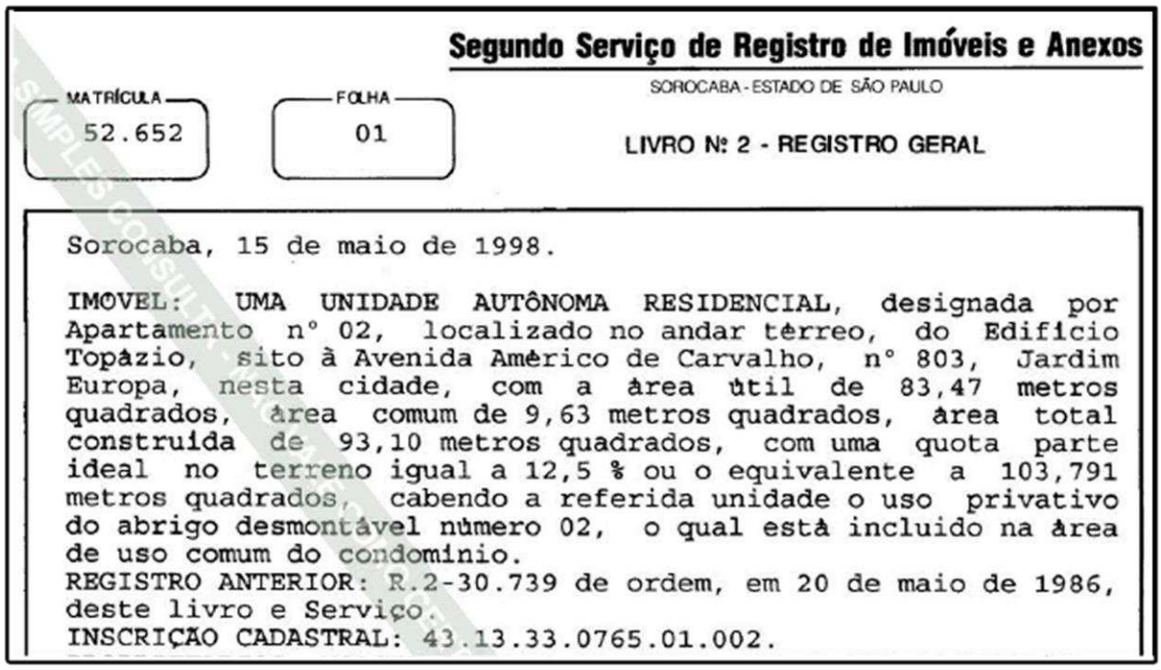
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face de **NILTON DE LIMA BRAHIM:**

Imagem 1: Descrição do imóvel na matrícula supracitada.



Segundo Serviço de Registro de Imóveis e Anexos
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 52.652 | FOLHA 01 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 15 de maio de 1998.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL, designada por Apartamento nº 02, localizado no andar térreo, do Edifício Topázio, sito à Avenida Américo de Carvalho, nº 803, Jardim Europa, nesta cidade, com a área útil de 83,47 metros quadrados, área comum de 9,63 metros quadrados, área total construída de 93,10 metros quadrados, com uma quota parte ideal no terreno igual a 12,5 % ou o equivalente a 103,791 metros quadrados, cabendo a referida unidade o uso privativo do abrigo desmontável número 02, o qual está incluído na área de uso comum do condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.2-30.739 de ordem, em 20 de maio de 1986, deste livro e Serviço.
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 43.13.33.0765.01.002.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 14 de agosto de 2025, às 16:15 h, conforme agendamento nos autos, **fls. 602**, e comunicados de vistoria anexos, com a presença do Requerido, Sr. Nilton De Lima Brahim, que viabilizou a entrada no apartamento, foram realizados os devidos procedimentos pertinentes da vistoria, sendo possível a inspeção de todos os ambientes pertinentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

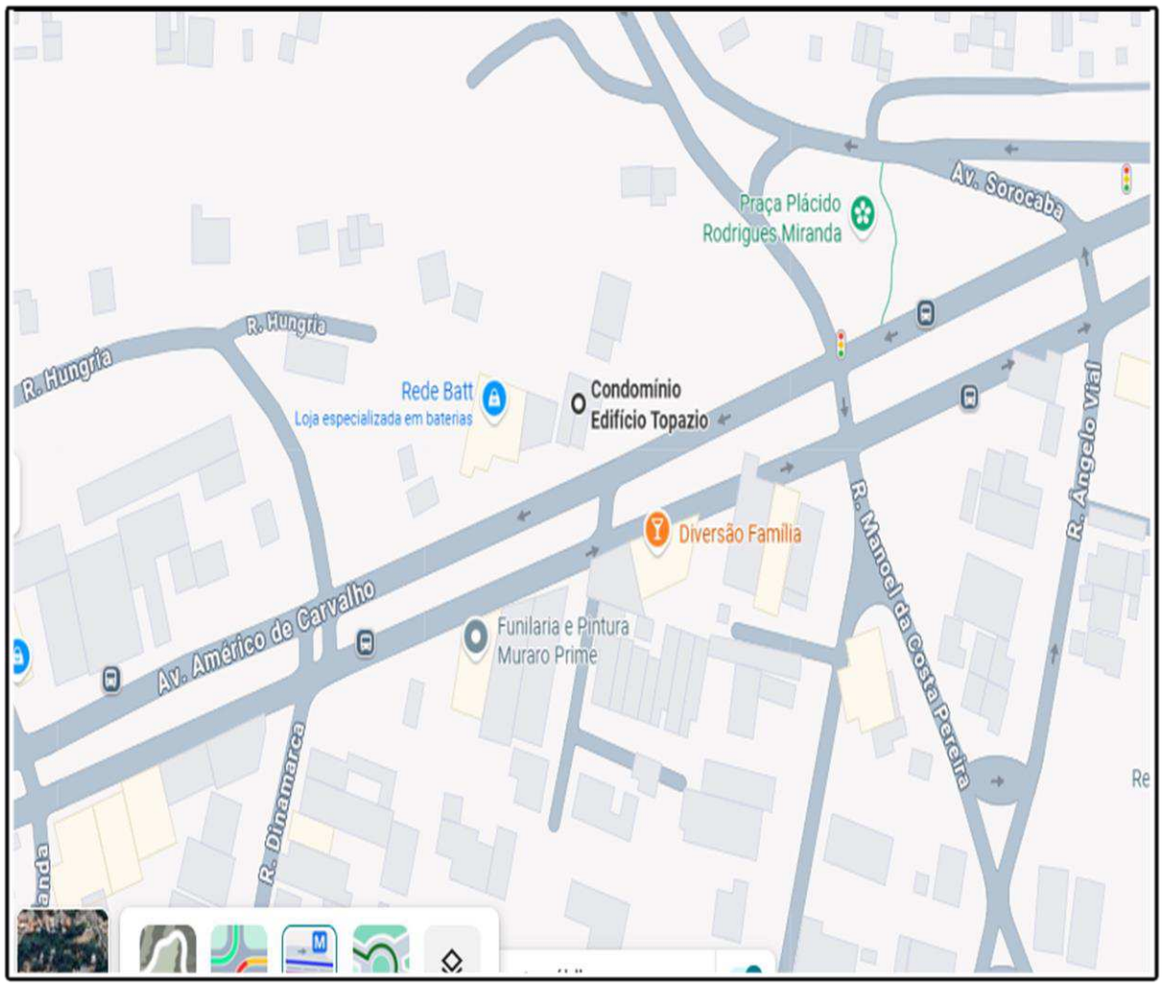
2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Avenida Américo de Carvalho, nº 803, Jardim Europa, Edifício Topázio, apto nº 02, Sorocaba/SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Sorocaba, retirada do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, com a seguinte situação:

Cadastro nº: **43.13.33.0765.01.002**

PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: **0.466.147/25-88**

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: **43.13.33.0765.01.002**
MATRÍCULA: **52.652** CARTÓRIO: **2º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **27/07/2001**
LOGRADOURO: **AVENIDA AMERICO DE CARVALHO**
NÚMERO: **803**
COMPLEMENTO: **APTO 02 TERREO - EDIFICIO TOPAZIO**
LOTE: **GLEBA B 2**
LOTEAMENTO: **BAIRRO REGIAO SUL**
TESTADA PRINCIPAL: **1,49959700 m2**
ÁREA TERRITORIAL: **103,75963718 m2**
ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **93,100000 m2**
ENDEREÇO ENTREGA:
AVENIDA AMERICO DE CARVALHO, 803
CEP: 18.045-000
VALOR VENAL IMÓVEL:
ANO 2025 - R$ 117.193,22 - (CENTO E DEZESSETE MIL E CENTO E NOVENTA E TRÊS REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS)
VALOR VENAL TERRENO:
ANO 2025 - R$ 19.474,55 - (DEZENOVE MIL E QUATROCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)
VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:
ANO 2025 - R$ 97.718,67 - (NOVENTA E SETE MIL E SETECENTOS E DEZOITO REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS)
TIPO IMÓVEL: **Predial**
TIPOLOGIA: **Apartamentos residenciais**
USO IMÓVEL: **Residencial**
CATEGORIA: **FINO**

Certidão emitida às 15:14:30 h, do dia 19/08/2025.

Código de autenticidade: **82DA1AC03E9C3187**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 11.022, de 16 de dezembro de 2.022, que dispõe sobre a revisão e atualização do Plano Diretor de desenvolvimento físico territorial do Município de Sorocaba, além de disciplinar os parâmetros do parcelamento, o uso e a ocupação do solo, código de posturas e código e obras, o imóvel está inserido no zoneamento "ZR2", conforme ilustram os quadros a seguir:

DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO

ZONAS DE USO	ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
Zona Central - ZC	200,00	8,00
Zona Predominantemente Institucional - ZPI	360,00	12,00
Zona Residencial 1 - ZR1	360,00	10,00
Zona Residencial 2 - ZR2	300,00	10,00
Zona Residencial 3 - ZR3	200,00	8,00
Zona Residencial 3 - ZR3 - expandida	200,00	8,00
Zona Industrial 1 - ZI 1	1.000,00	15,00
Zona Industrial 2 - ZI 2	500,00	15,00
Zonas de Chácaras - ZCH	1.000,00	15,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	6.000,00	75,00
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1	300,00	10,00
Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	250,00	10,00
Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3	500,00	15,00
Corredor de comércio e Indústria - CCI	3.000,00	30,00
Corredor de Circulação Rápida - CCR	600,00	15,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

O local em causa integra a "ZR2" – Zona Residencial 2, que são porções do território incluem em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - estimular o uso residencial de média densidade;

II - permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente;

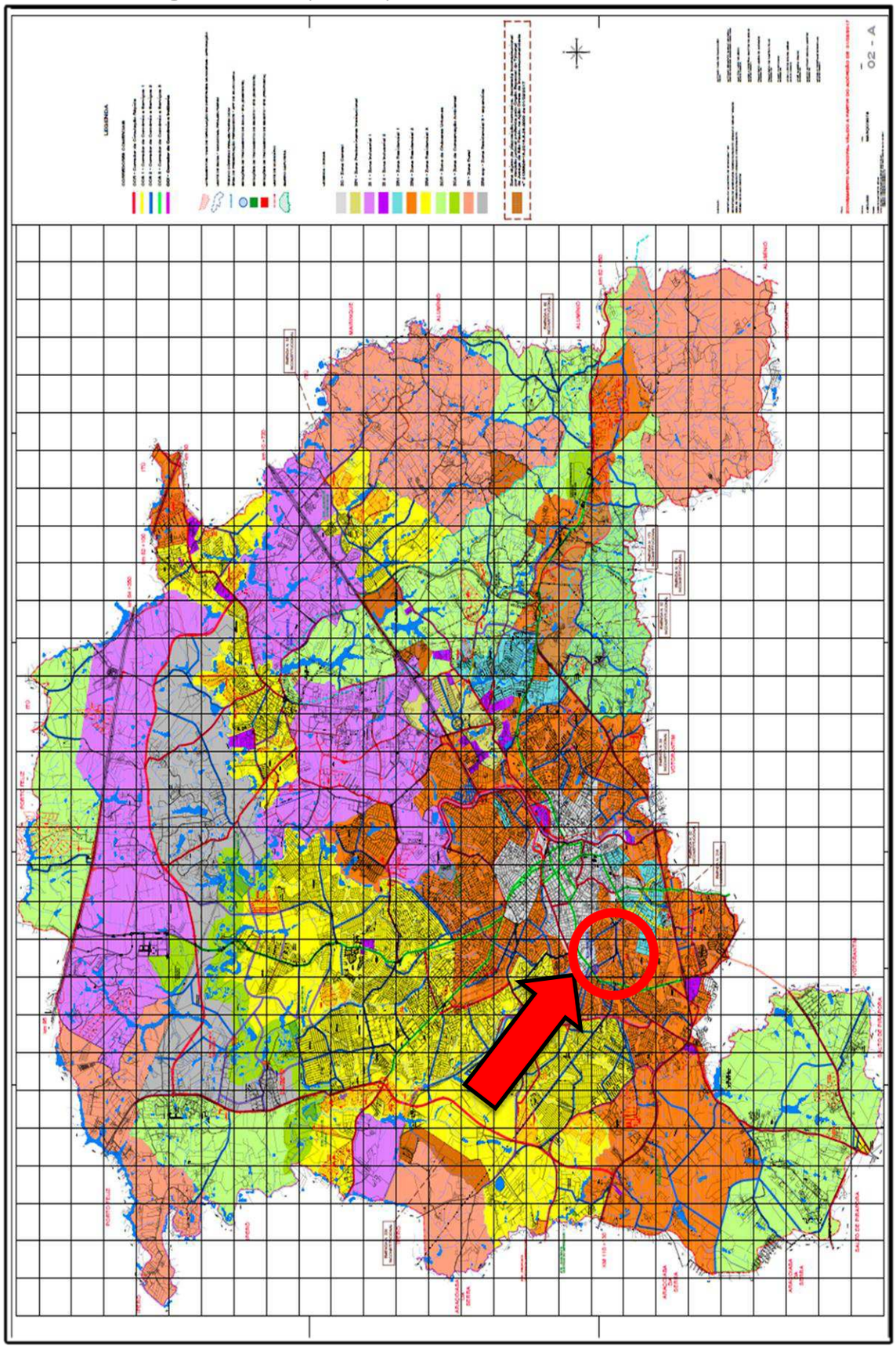
III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

Imagem 12 – Localização do imóvel inserido na referida zona.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Imagem 13 – Mapa completo do zoneamento de Sorocaba.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, predominantemente variedade de imóveis do tipo residencial e também com uso comercial, com empresas de pequeno e médio porte.

No entorno da área destinada à ocupação mista, encontra-se a Avenida Sorocaba, a Rua Capitão Bento Mascarenhas Jequitinhonha, a Av. Londres e a Avenida Dr. Armando Pannuzio, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão econômico, simples e médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – 2019".

A ocupação comercial restante é bem diversificada, sendo constituída por: restaurantes, lanchonetes, bares, conveniências, academia, postos de gasolina, oficinas mecânicas, concessionárias de veículos, e alguns comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados da certidão da municipalidade, além do que foi constatado in loco, o mesmo está situado de frente para a Avenida Américo de Carvalho e apresenta as seguintes características:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Topografia: Declive para os fundos;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Irregular;

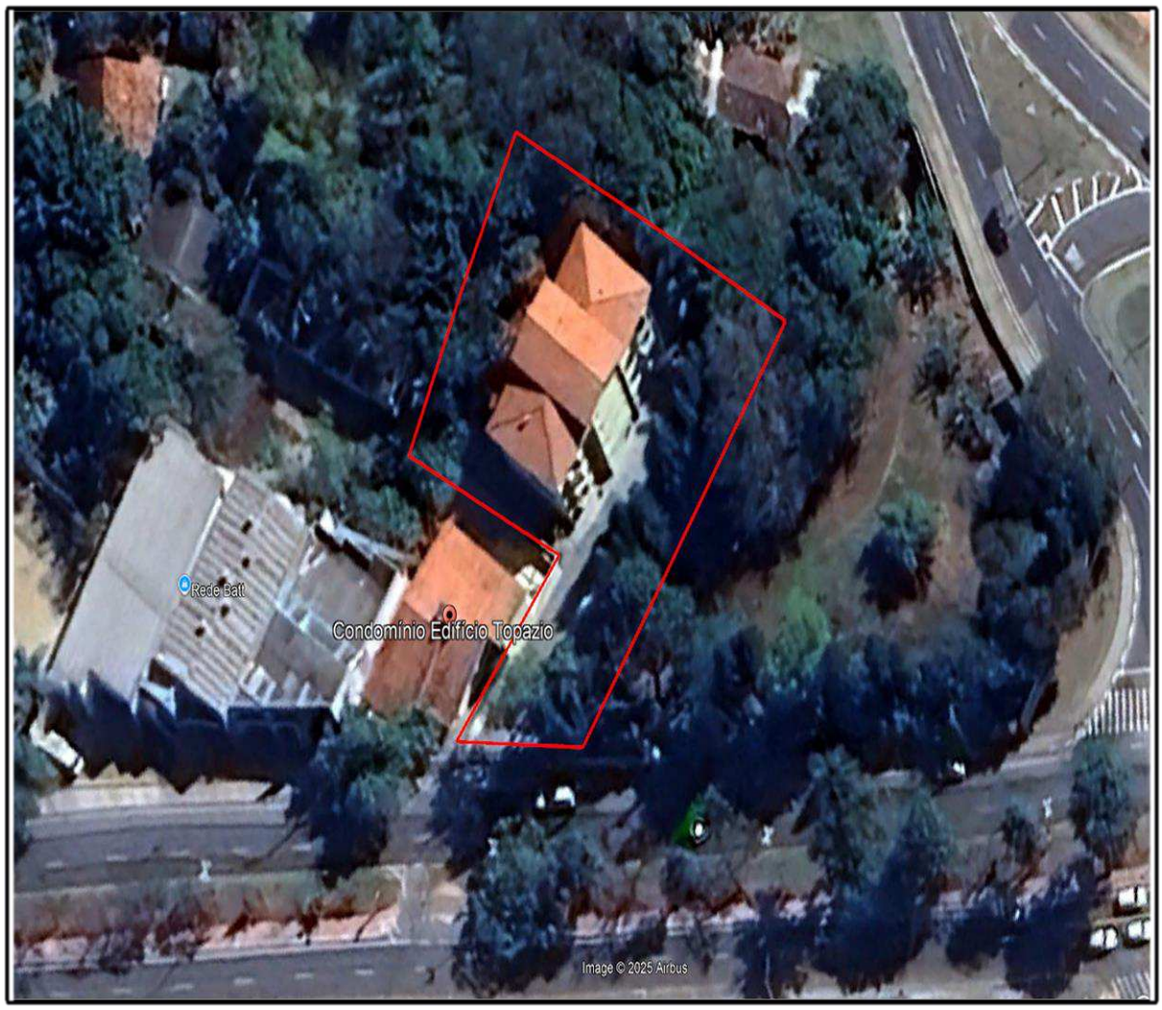
Situação: Frente para a Avenida Américo de Carvalho;

Área: 1.300,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, de nome Edifício Topázio.

Imagem 7 – Vista área do terreno onde fica o edifício residencial.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

O condomínio onde está localizado o apartamento constitui-se de um prédio residencial, constituídos com térreo mais três andares e quatro apartamentos por andar, sem elevador, hall de entrada com interfone, áreas comuns de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, piscina, churrasqueira e forno a lenha. Possui, ainda, área para vaga de garagem privativa, sendo coberta e determinada.

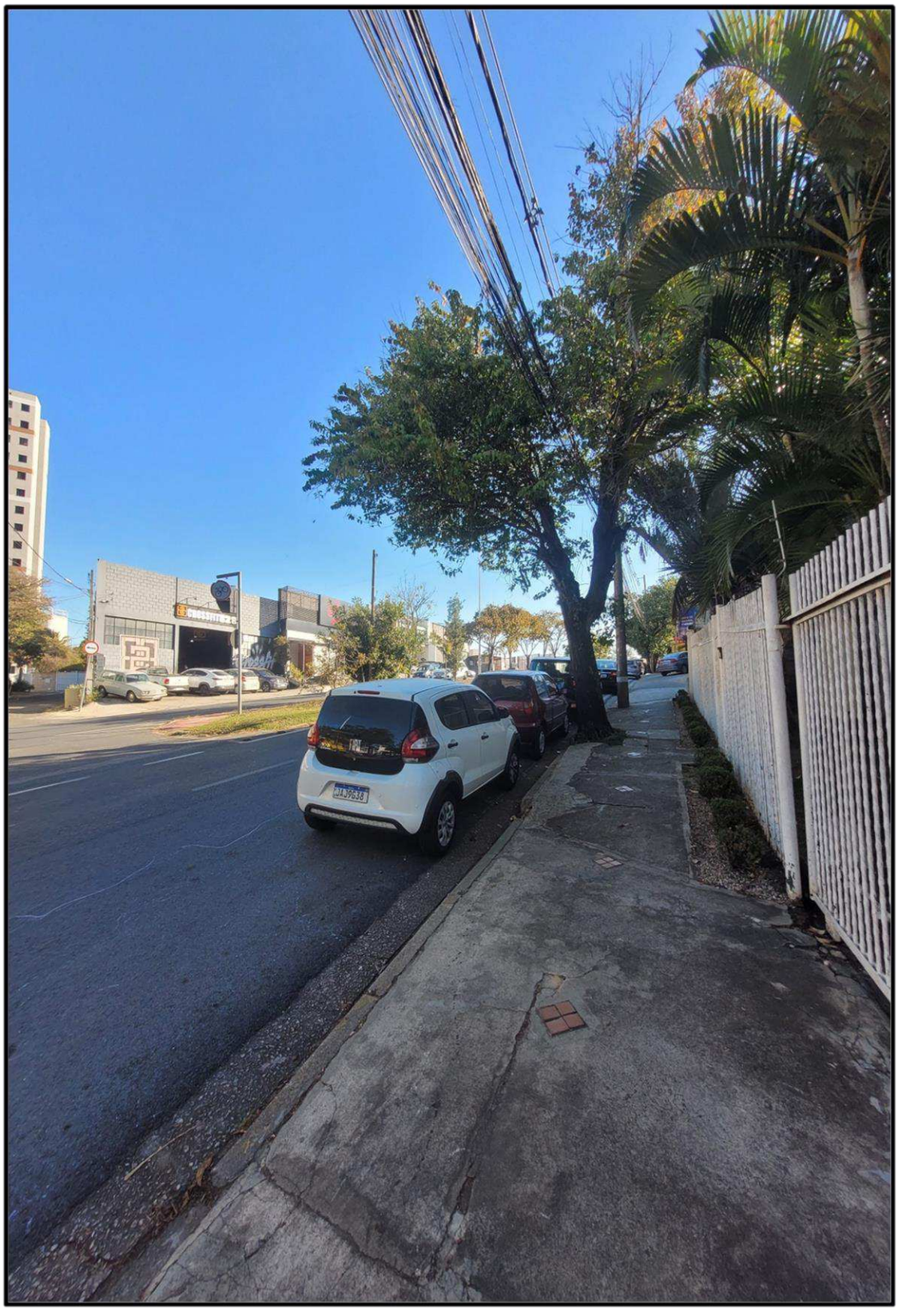
O apartamento situa-se no andar térreo e possui área privativa útil de 83,47 m², área real de uso comum de 9,63 m², área real comum de garagem, correspondente a 8,40 m², perfazendo a área construída total de 93,10 m² e cabendo-lhe a fração ideal de 12,5% no terreno do condomínio. Com suas características de uso residencial, e idade física de 27 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.3.2 –Apartamento Padrão Simples", sem elevador, limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "E" – Entre regular e necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e no croqui que seguem:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 2 – Vista geral da Avenida Américo de Carvalho, nº 803, Jardim Europa, Sorocaba/SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



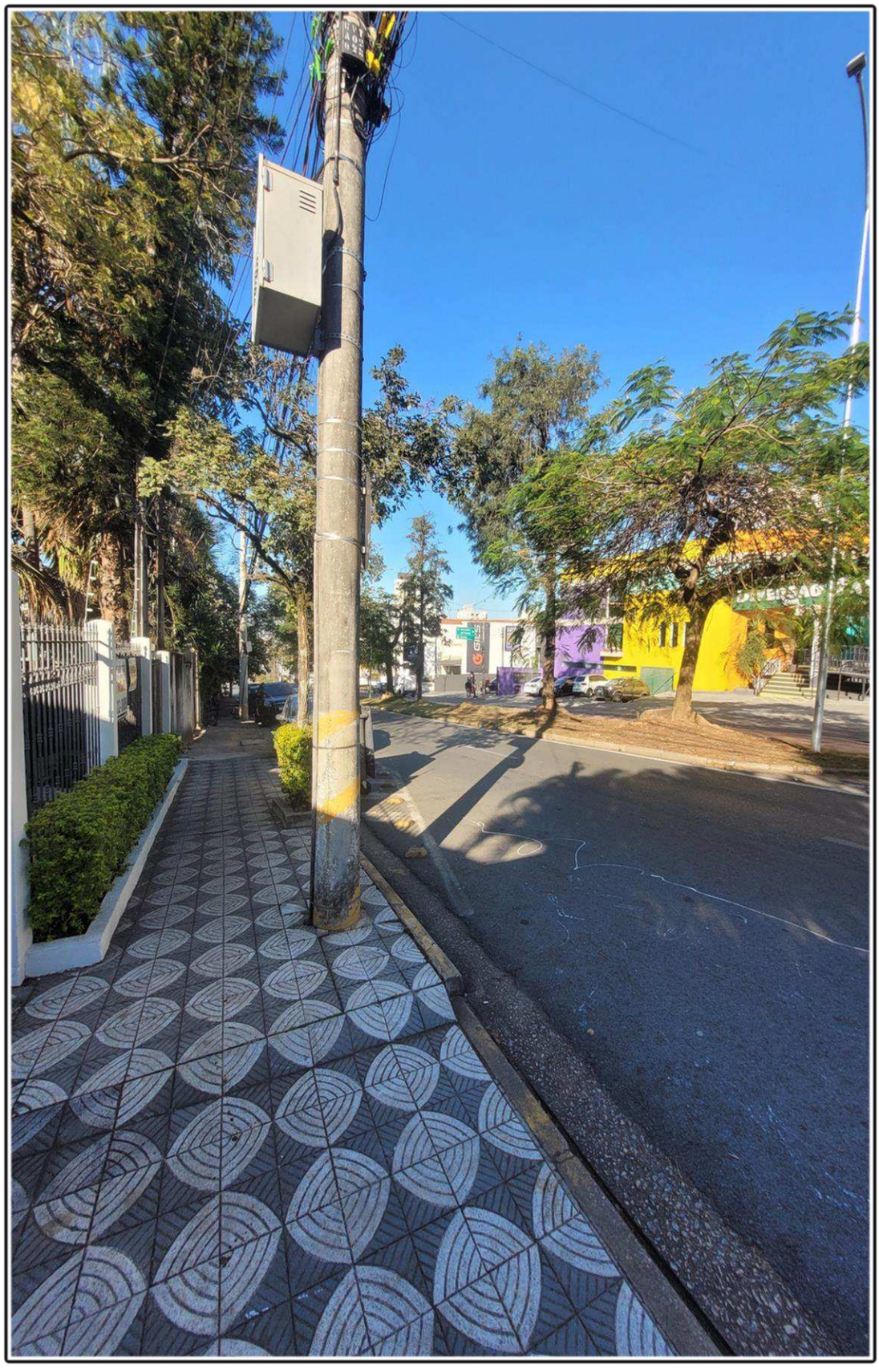
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

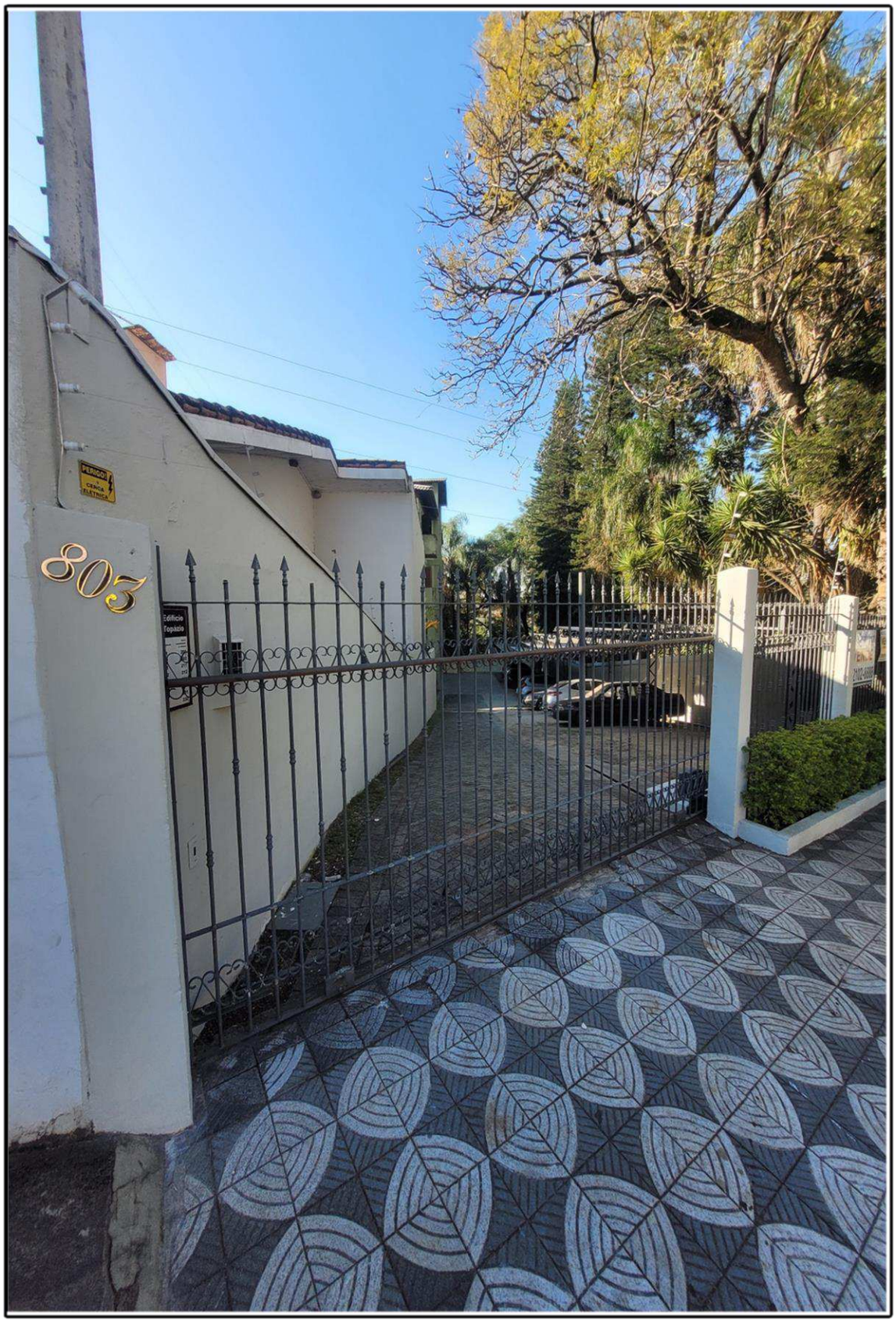
Foto 3 – Outra vista geral da Avenida Américo de Carvalho, nº 803.



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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 4 – Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação.

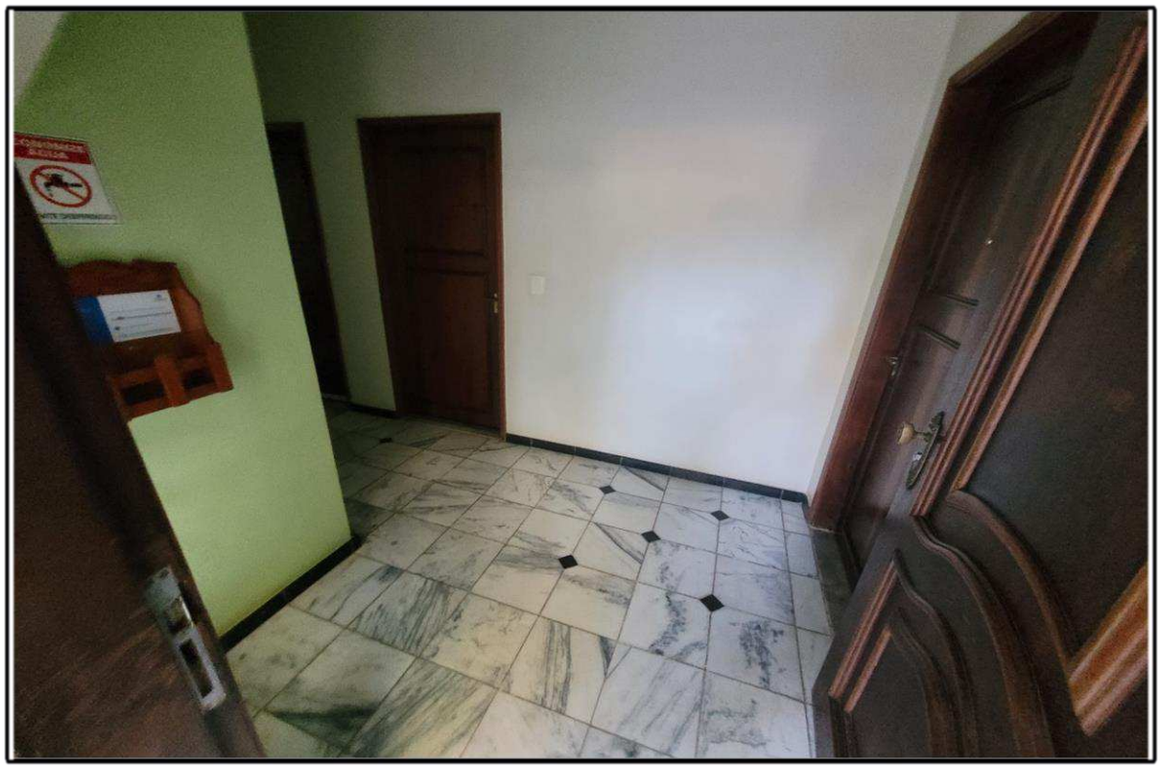


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 5 – Outra vista da fachada do imóvel.



Foto 6 – Vista do hall do prédio.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto 7 – Outra vista do hall do edifício.

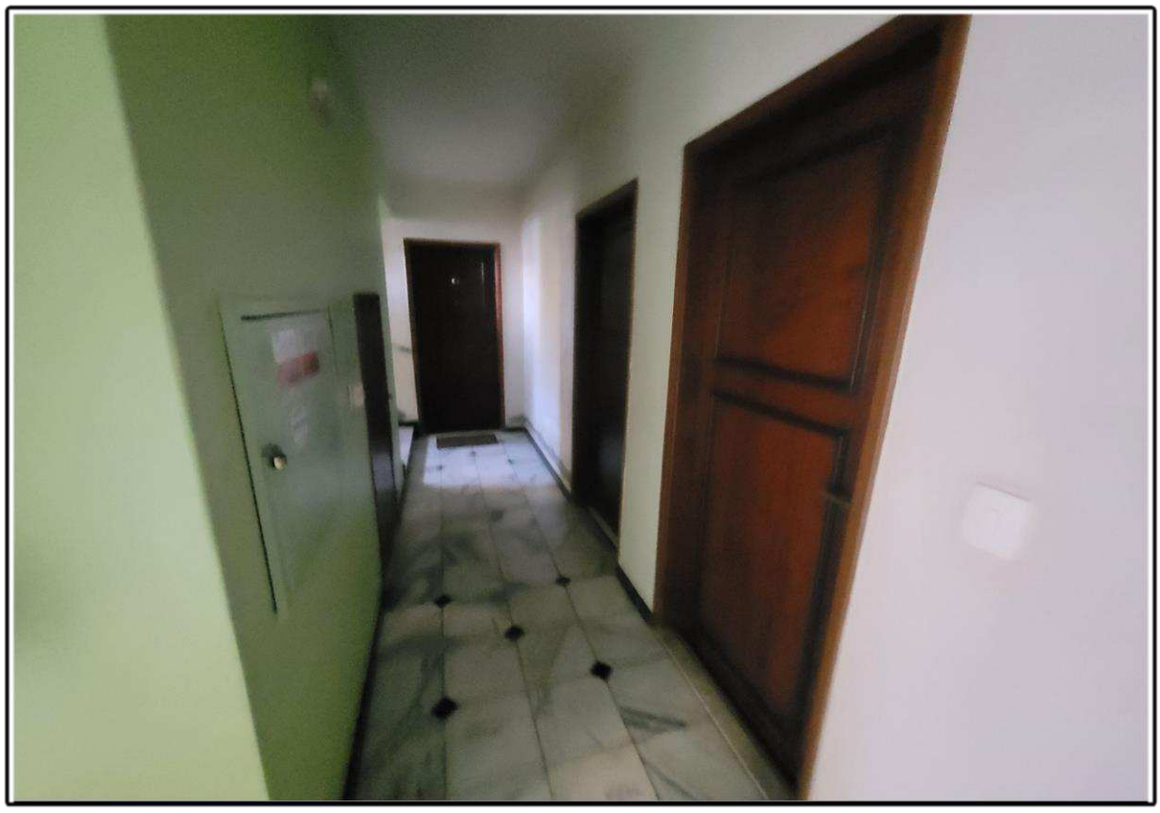


Foto 8 – Vista da garagem.



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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 9 – Vista da entrada do apartamento n° 02.

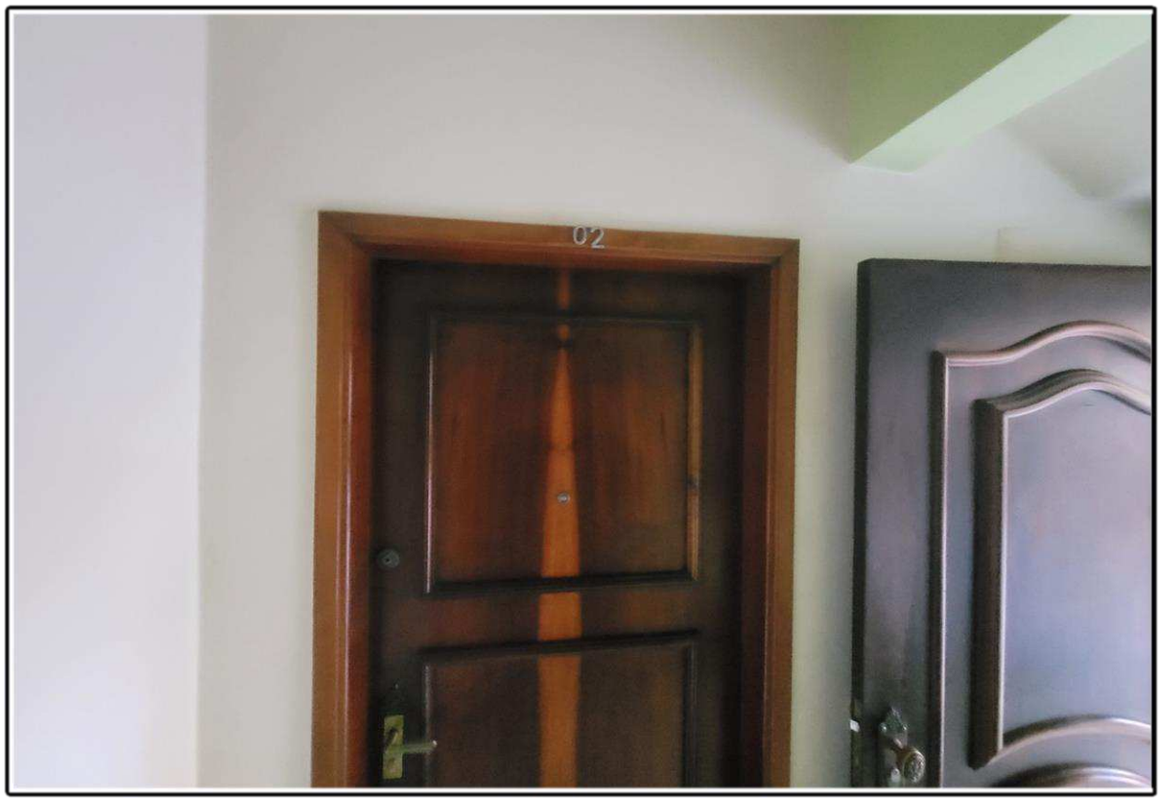
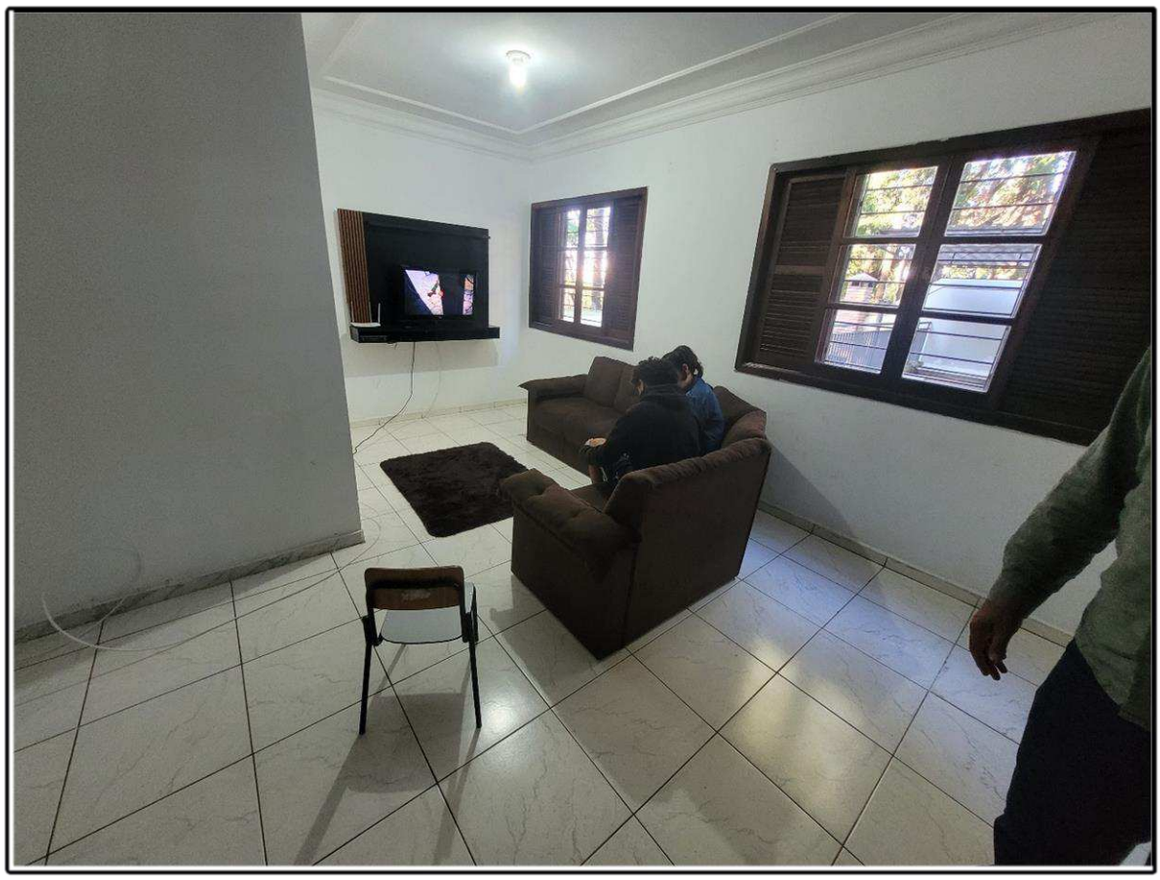


Foto 10 – Vista interna do apartamento n° 61.

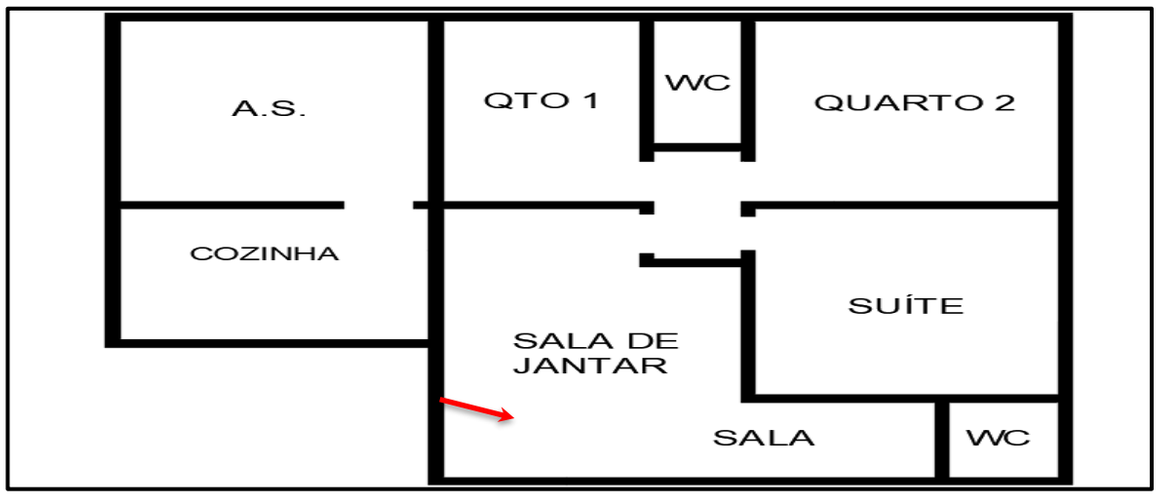


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 11 – Vista da sala de estar.



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

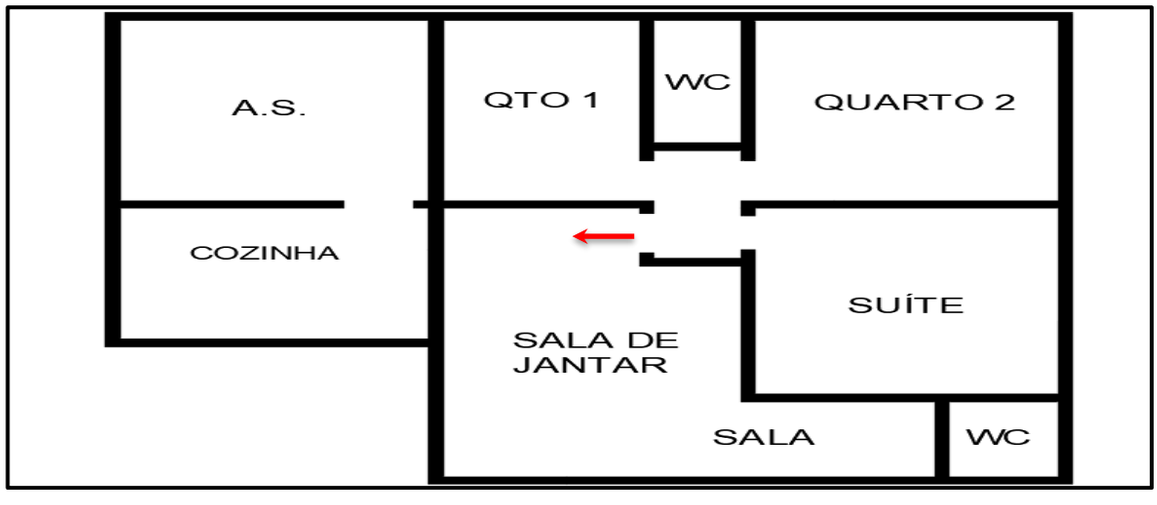


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 12 – Vista do corredor de acesso aos dormitórios.

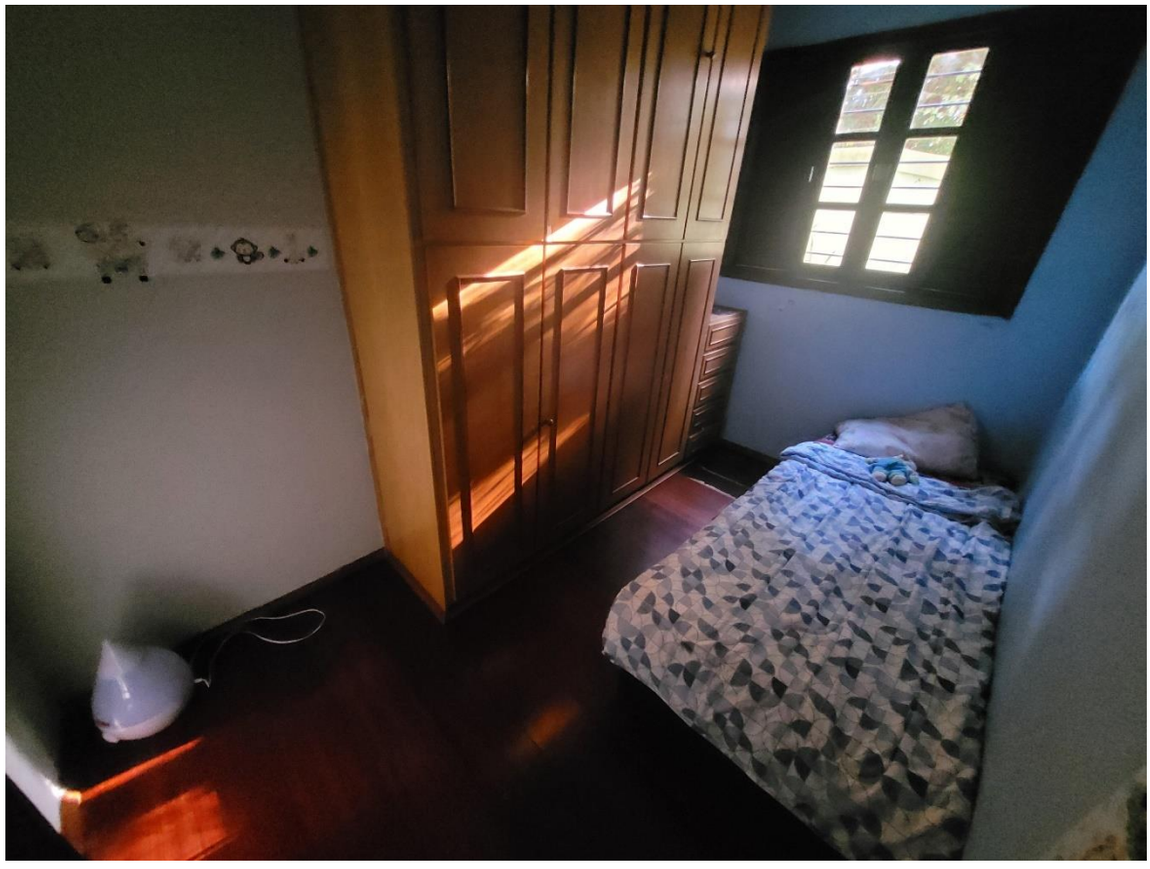


Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

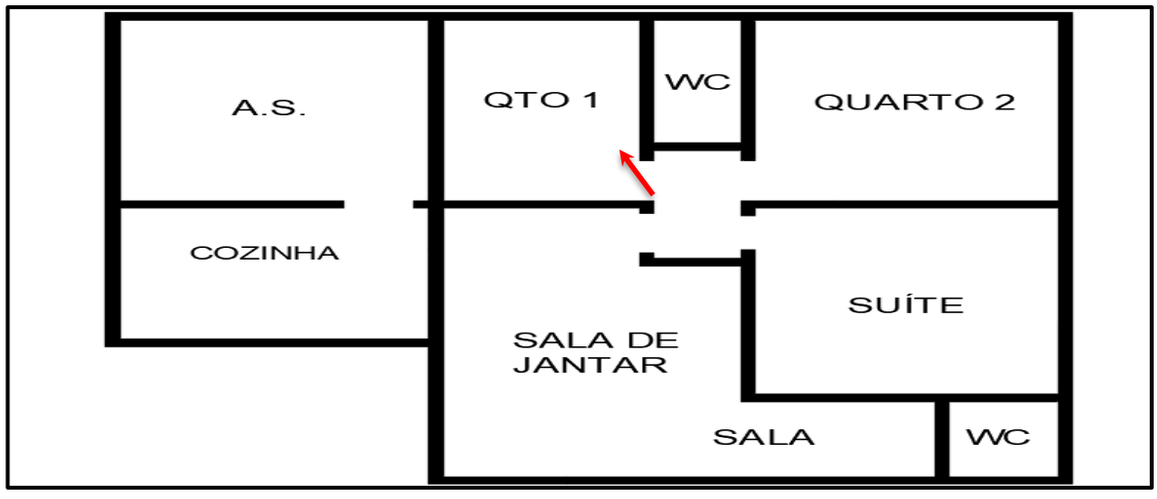


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 13 - Vista do Dormitório 1.

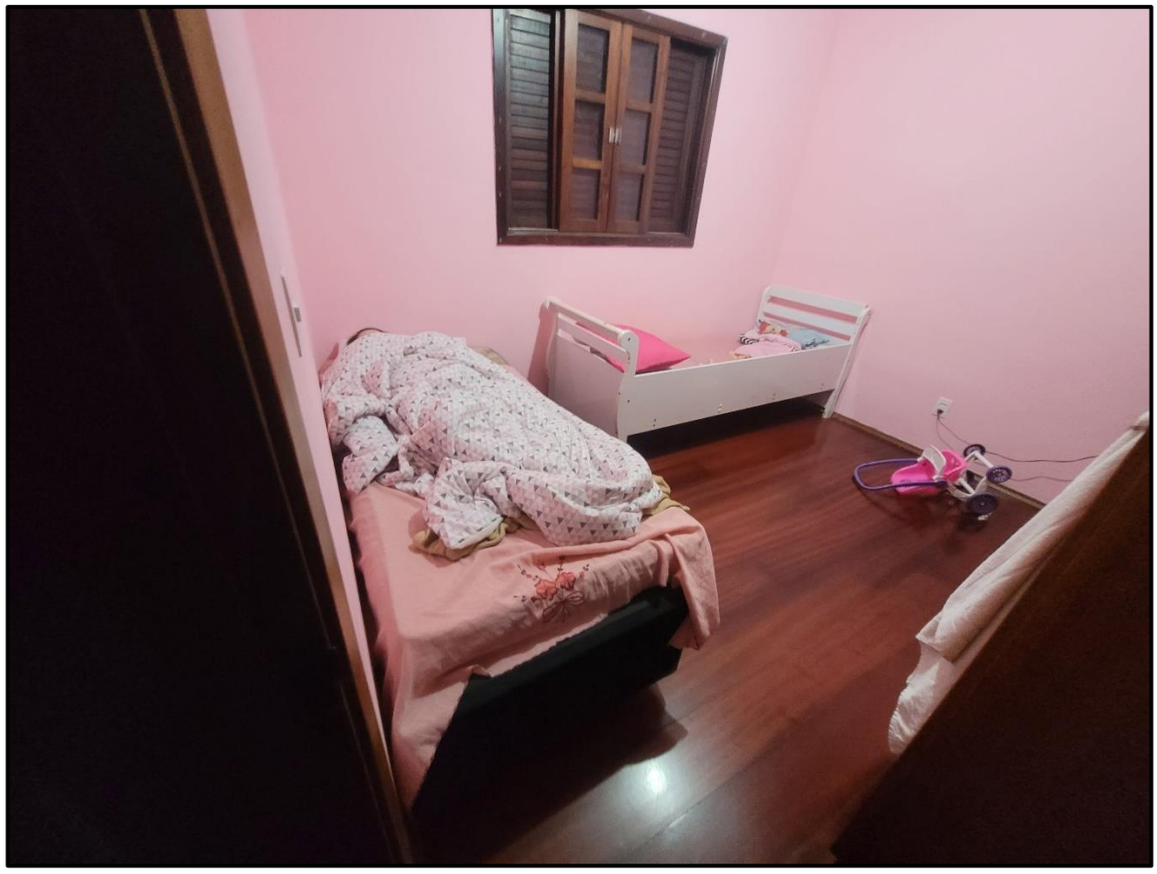


Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

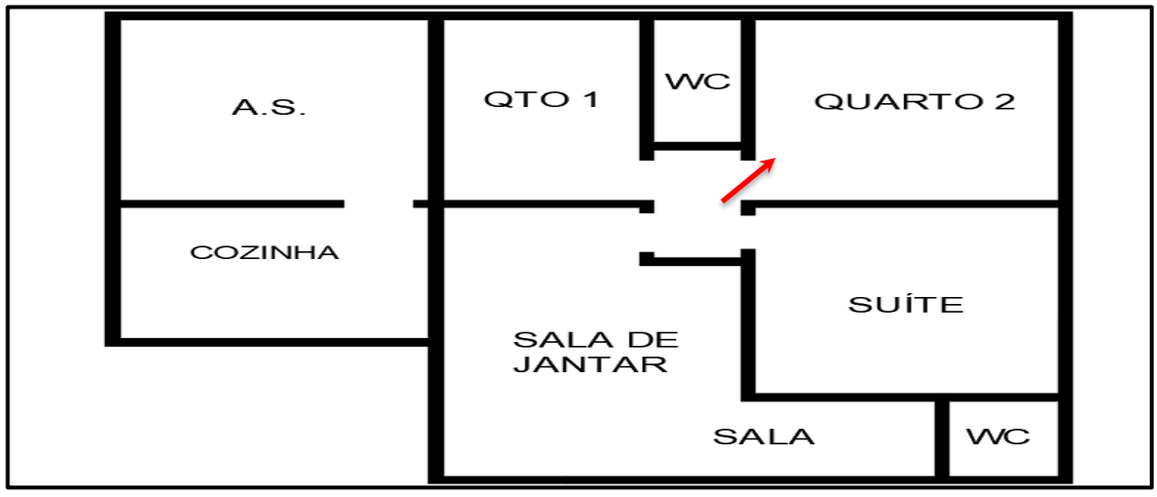


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 14 - Vista do Dormitório 2.



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



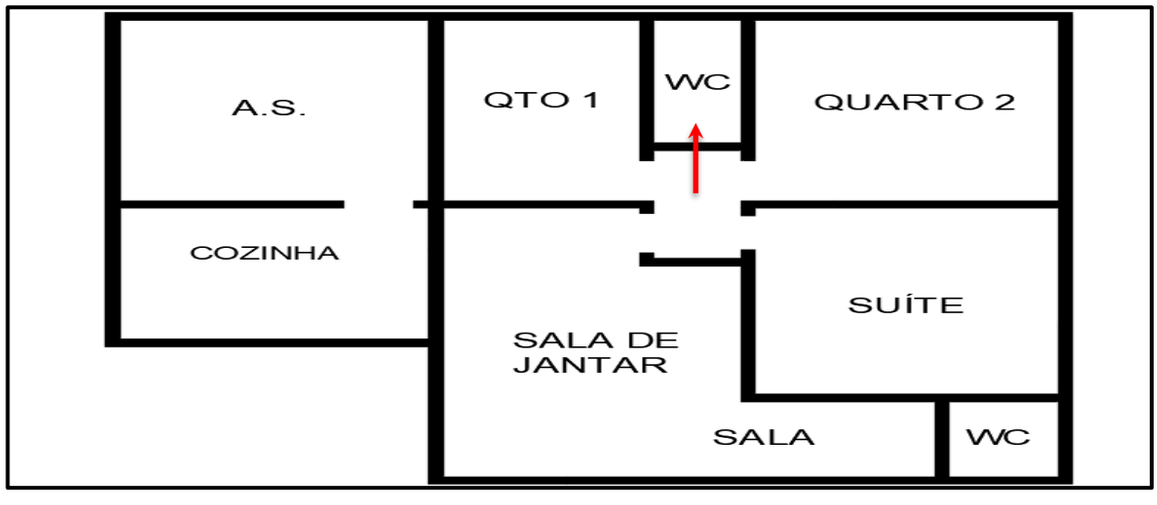
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

Foto 15 - Vista do Banheiro.



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



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

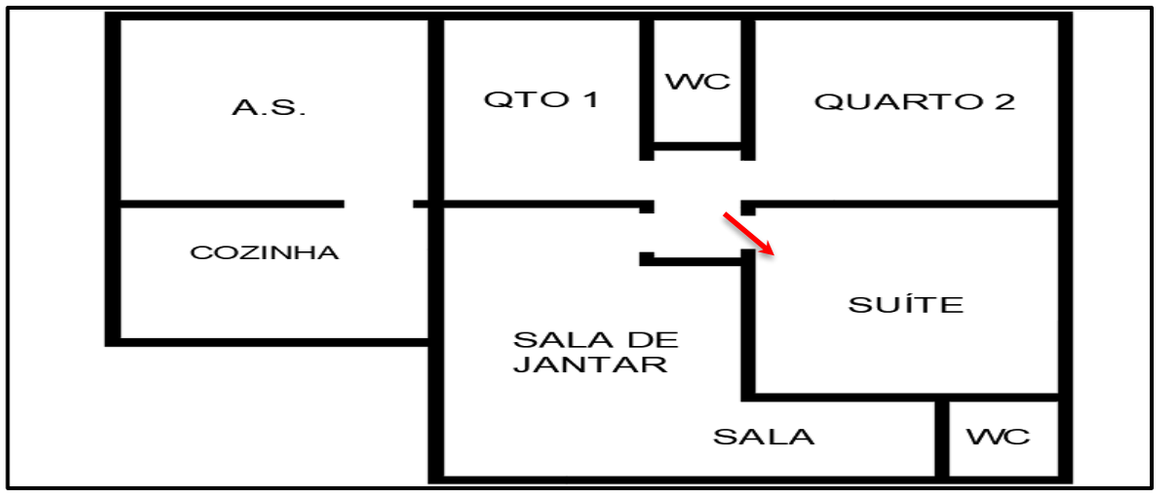
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

Foto 16 - Vista da suíte.



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



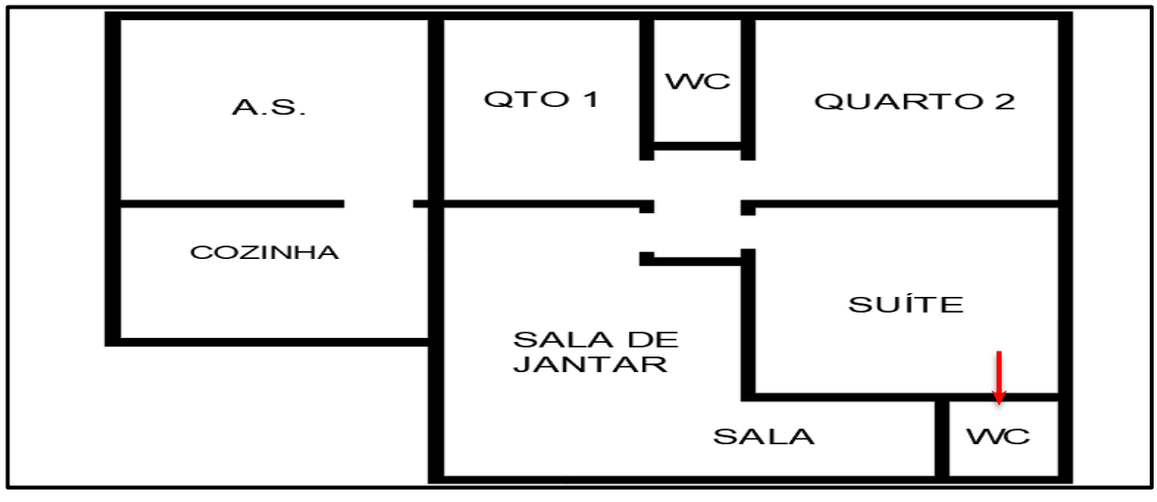
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 17 - Vista do banheiro da suíte.



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

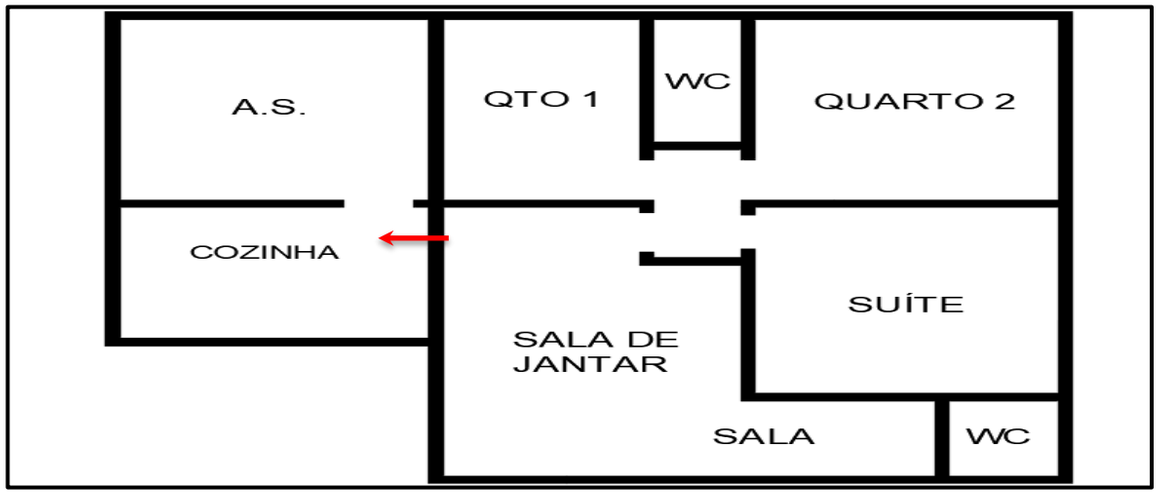


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 18 - Vista da cozinha.



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

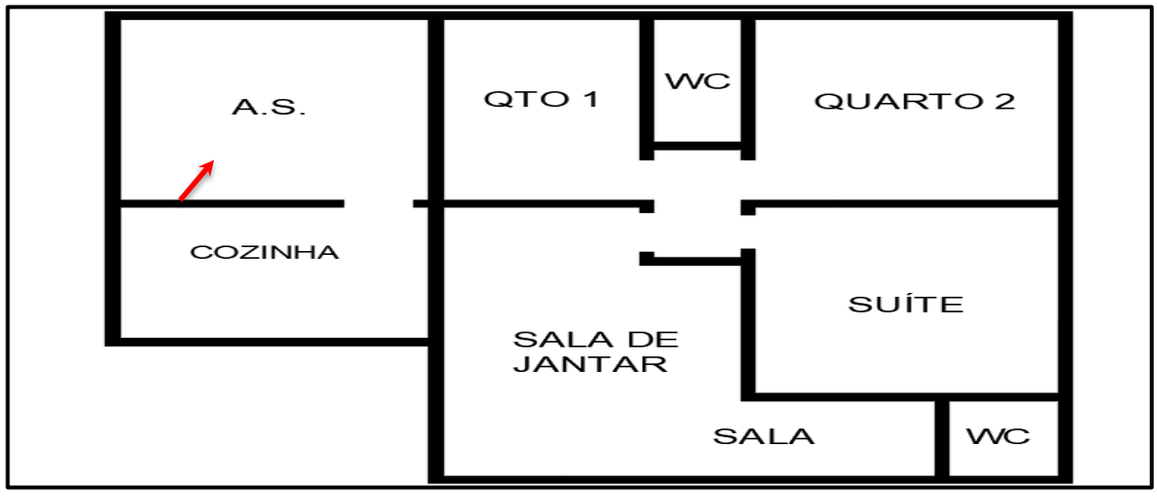


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Foto 19 - Vista da lavanderia.



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



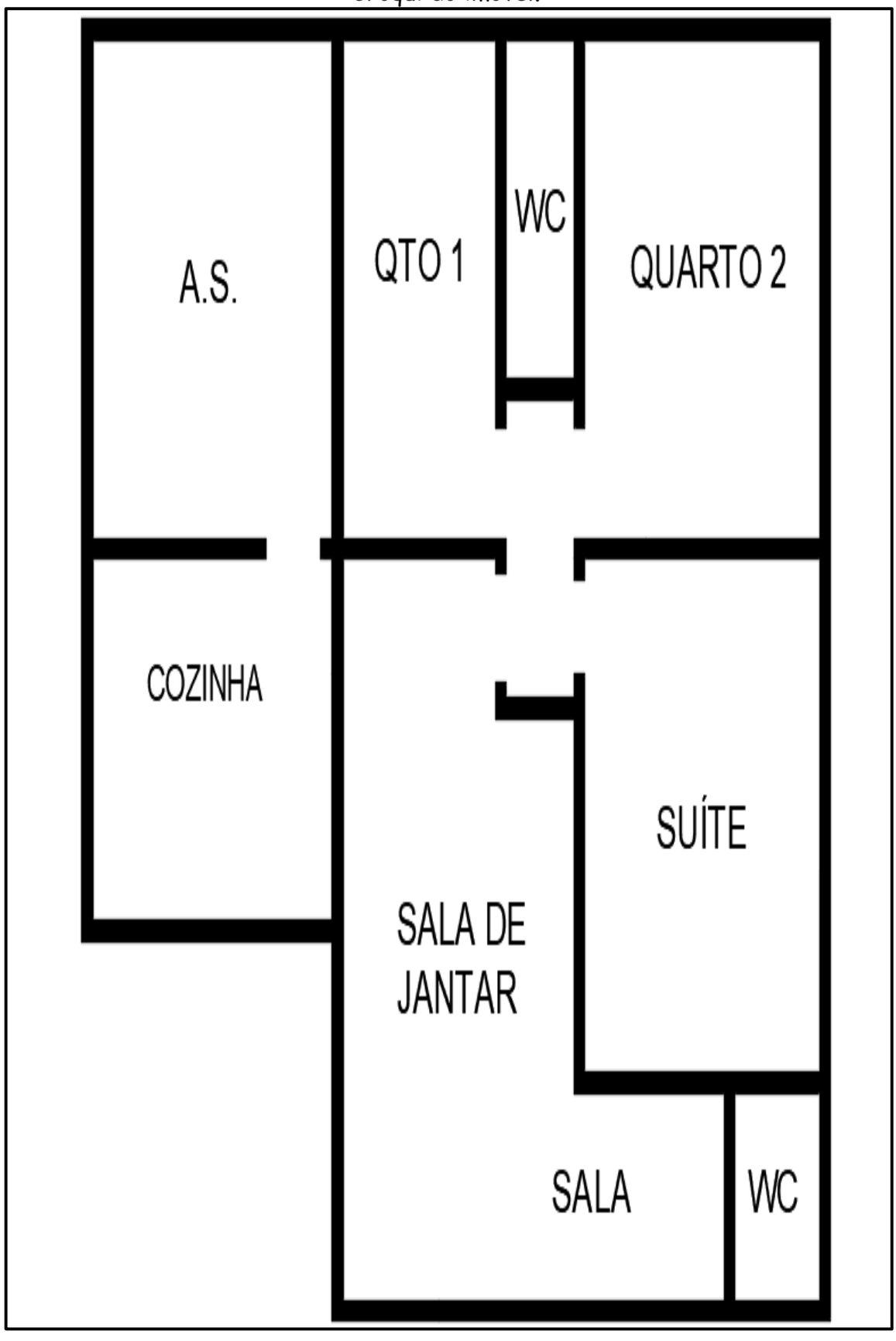
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Croqui 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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP".

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

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

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

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

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

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

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do $H_8$2QN do SINDUSCON, convertidos em R_8-N, conforme a 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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,091	**0,136**	0,177
		1.1.2 – Simples		0,178	**0,203**	0,234
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	**0,481**	0,553
		1.2.2 - Proletário		0,624	**0,734**	0,844
		1.2.3 - Econômico		0,919	**1,070**	1,221
		1.2.4 – Simples		1,251	**1,497**	1,743
		1.2.5 – Médio		1,903	**2,154**	2,355
		1.2.6 - Superior		2,356	**2,656**	3,008
		1.2.7 – Fino		3,331	**3,865**	4,399
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.3.5 – Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.3.6 – Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5 – Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6 – Luxo		9,935	**10,376**	-
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico		0,518	**0,609**	0,700
		2.2.2 – Simples		0,982	**1,125**	1,268
		2.2.3 – Médio		1,368	**1,659**	1,871
		2.2.4 - Superior		Acima de **1,872**		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	**0,142**	0,213
		3.1.2 – Médio		0,229	**0,293**	0,357
		3.1.3 - Superior		0,333	**0,486**	0,639

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avaliada, 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, obtido através da seguinte expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R) para os imóveis.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação - Ec.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 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; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	03325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

G) <u>FATOR DE POSICIONAMENTO DE UNIDADES PADRONIZADAS</u>: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

H) <u>FATOR PANORAMA</u>: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980", conforme mostrados abaixo:

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

I) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

<u>Observação</u>: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI – VI.9 - "*Recomendações*", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

3.2 – TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.

- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.

- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliado, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fator padrão construtivo e obsolescência;
- vagas de garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

qmf = R$ 3.410,07 /m²

Data Base: Agosto/2025

(*) OBS: O valor unitário, de R$ 3.410,07/m² (três mil. quatrocentos e dez reais e sete centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis 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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2025
SETOR : P305 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : . NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Reis Imóveis Parque Campolim
CONTATO : (15) 3332-9300 TELEFONE : (15)-000000000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.308,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-76,20	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.232,62
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9770
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2025
SETOR : P305 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : . NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 71,67 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 71,67

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CASA BRANCA
CONTATO : (15) 2102-8888 TELEFONE : (15)-000000000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.390,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	137,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.528,38
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0407
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2025
SETOR : P305 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : . NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEF. (k) : 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Reis Imóveis Parque Campolim
CONTATO : (15) 3332-9300 TELEFONE : (15)-000000000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.144,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	189,94	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.334,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0604
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2025
SETOR : P305 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : . NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,47 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Marcia Aparecida Batista
CONTATO : TELEFONE : (15)-991347009
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.342,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	135,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.478,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0407
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2025
SETOR : P305 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. AMÉRICO DE CARVALHO NÚMERO : 1203
COMP.: BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Sm Corretora De Imóveis
CONTATO : (15) 98144-4995 TELEFONE : (15)-000000000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.759,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-646,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.175,17
PADRÃO Fp :	-938,32	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6671
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2025
SETOR : P305 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. AMÉRICO DE CARVALHO NÚMERO : 566
COMP.: BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 84,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 84,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BWM IMOBILIÁRIA
CONTATO : 32113000 TELEFONE : (15)-000000000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.535,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	143,75	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.679,46
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0407
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2025
SETOR : P305 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. AMÉRICO DE CARVALHO NÚMERO : 566
COMP.: BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 86,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 86,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 283.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Juarez Miranda Costa
CONTATO : (15) 99702-9747 TELEFONE : (15)-000000000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.066,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	124,66	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.190,94
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0407
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2025
SETOR : P305 GUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. AMÉRICO DE CARVALHO NÚMERO : 803
COMP.: ED. TOPAZIO BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,47 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Reis Imóveis Parque Campolim
CONTATO : (15) 3332-9300 TELEFONE : (15)-000000000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.558,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.558,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2025
SETOR : P305 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DINAMARCA NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : JARDIM EUROPA CIDADE : SOROCABA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 61,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 285.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Casabranca Adm Cobrança
CONTATO : (15) 2102-8888 TELEFONE : (15)-000000000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.204,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-691,96	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.512,96
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8354
VAGAS	0,00	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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avenida Américo de Carvalho 803 DATA : 19/08/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 27
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

unidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	. ,SN	3.308,82	3.232,62	0,9770
☒ 2	. ,SN	3.390,54	3.528,38	1,0407
☒ 3	. ,SN	3.144,58	3.334,52	1,0604
☒ 4	. ,SN	3.342,52	3.478,41	1,0407
☒ 5	AV. AMÉRICO DE CARVALHO ,1203	4.759,62	3.175,17	0,6671
☒ 6	AV. AMÉRICO DE CARVALHO ,566	3.535,71	3.679,46	1,0407
☒ 7	AV. AMÉRICO DE CARVALHO ,566	3.066,28	3.190,94	1,0407
☒ 8	AV. AMÉRICO DE CARVALHO ,803	3.558,16	3.558,16	1,0000
☒ 9	RUA DINAMARCA ,SN	4.204,92	3.512,96	0,8354

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

unidesk

GeoAvaliarPro

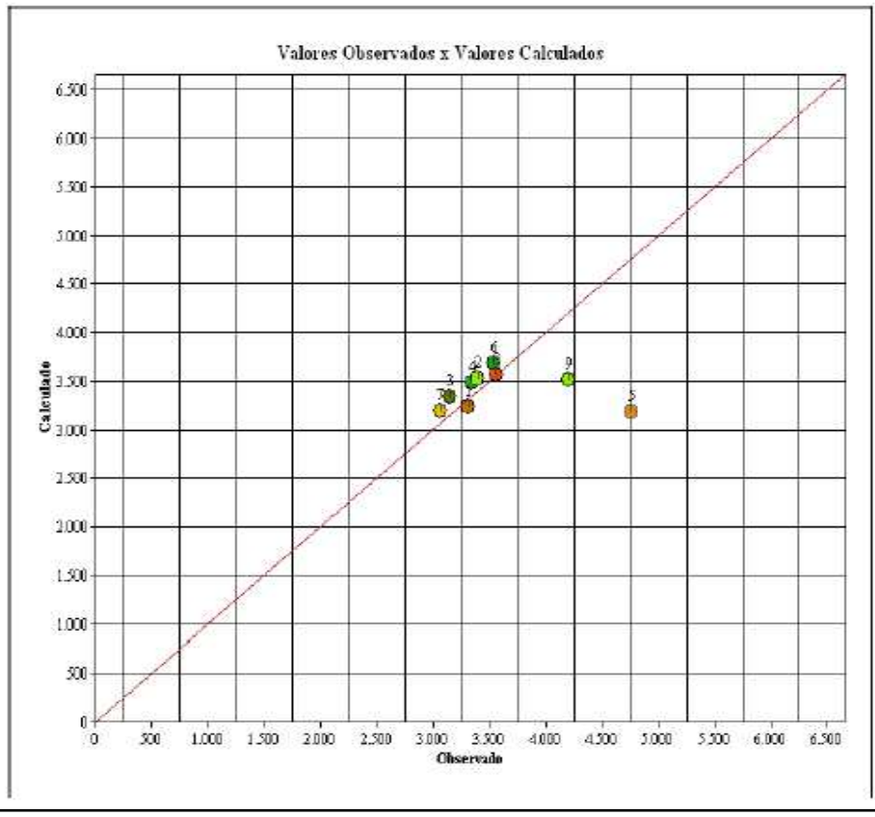
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.308,82	3.232,62
2	3.390,54	3.528,38
3	3.144,58	3.334,52
4	3.342,52	3.478,41
5	4.759,62	3.175,17
6	3.535,71	3.679,46
7	3.066,28	3.190,94
8	3.558,16	3.558,16
9	4.204,92	3.512,96

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Avenida Américo de Carvalho 803 ED. TOPÁZIO JARDIM EUROPA **Data :** 19/08/2025

Cliente : TJ

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 83,47 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.590,13
Desvio Padrão : 548,05
- 30% : 2.513,09
+ 30% : 4.667,17
Coeficiente de Variação : 15,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.410,07
Desvio Padrão : 181,71
- 30% : 2.387,05
+ 30% : 4.433,09
Coeficiente de Variação : 5,3300

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	☐	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

FORMACÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 3.410,07

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 3.410,07000 **VALOR TOTAL (R$) :** 284.638,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.325,45
INTERVALO MÁXIMO : 3.494,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.325,45
INTERVALO MÁXIMO : 3.494,69

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

4.2 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

S = 83,47 m² (área útil);

QMF = R$ 3.410,07/m² (pesquisa de mercado);

Substituindo e calculando:

VI = (S + (Svaga x Nvaga)) x qmf

VI = (83,47 m² + (10 m² x 0,5)) x R$ 3.410,07/m²

VI = R$ 301.688,89

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 302.000,00

(Trezentos e dois mil reais)

Válido para agosto de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face de **NILTON DE LIMA BRAHIM**, corresponde a:

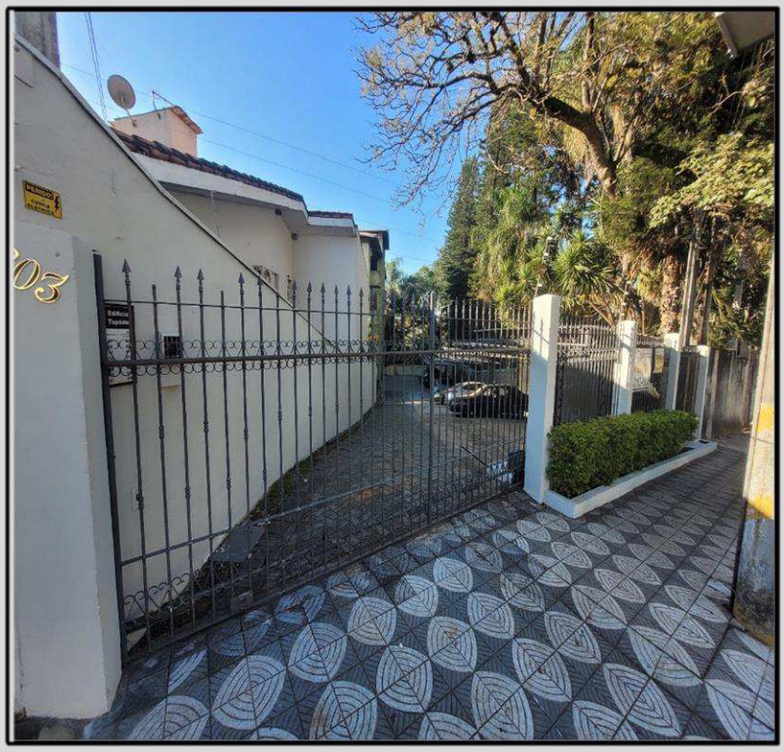
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 52.652, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Avenida Américo de Carvalho, nº 803, Jardim Europa, Edifício Topázio, apto nº 02, Sorocaba/SP.

R$ 302.000,00

(Trezentos e dois mil reais)



VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **57 (cinquenta e sete)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Santana de Parnaíba, 19 de agosto de 2025.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

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

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 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.

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

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Santana de Parnaíba, 04 de agosto de 2.025

Fone: (11) 3371-7600 / (11) 3688-2851
e-mail: corporativo@pellon-associados.com.br
e-mail: contato@msvelloza.adv.br

ref.: **VISTORIA**
Processo n.º: 0004243-88.2019.8.26.0529
Vara: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP
Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Partes: BANCO DO BRASIL S/A. x NILTON DE LIMA BRAHIM

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **14 de agosto de 2.025, às 16:15 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Avenida Américo de Carvalho, nº 803, Jardim Europa, Apto nº 02, Sorocaba-SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

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

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa) e do espelho do IPTU de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTE

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 22:02 , sob o número WSPB25700773635 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004243-88.2019.8.26.0529 e código c06iqfYo.