

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - SP**

AUTOS Nº 0009198-67.1998.8.26.0152

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerida por SOCIEDADE AMIGOS DO PARQUE PAULISTANO, em face de MARIA DAS DORES SALMEIRÃO DE CAMPOS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, para o imóvel situado na Rua Cachoeira Paulista, nº 412, Residencial Parque Paulistano, Cotia, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Cotia, 23 de novembro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

421
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

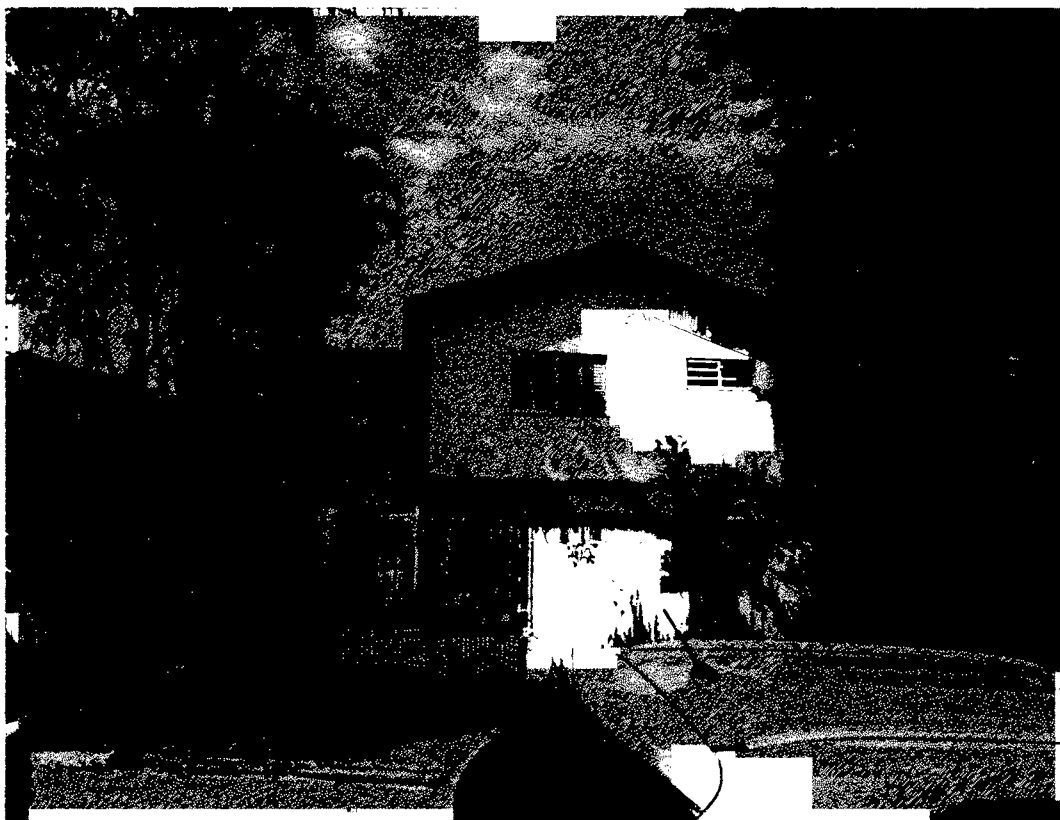
Matrícula nº 17.570, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP
Rua Cachoeira Paulista, nº 412, Residencial Parque Paulistano, Cotia, SP.

R\$ 673.000,00

(Seiscentos e trinta e três mil reais)

NOVEMBRO/ 2023

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerido por SOCIEDADE AMIGOS DO PARQUE PAULISTANO, em face de MARIA DAS DORES SALMEIRÃO DE CAMPOS:

Um terreno urbano designado lote 12 da quadra "B", do loteamento denominado PARQUE PAULISTANO, situado nesta Comarca de Cotia, medindo 12,00 metros de frente para a rua Dois, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 360,00 m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11, pelo lado esquerdo com o lote 13 e nos fundos com o lote 25, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, sob nº 17.570.

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.

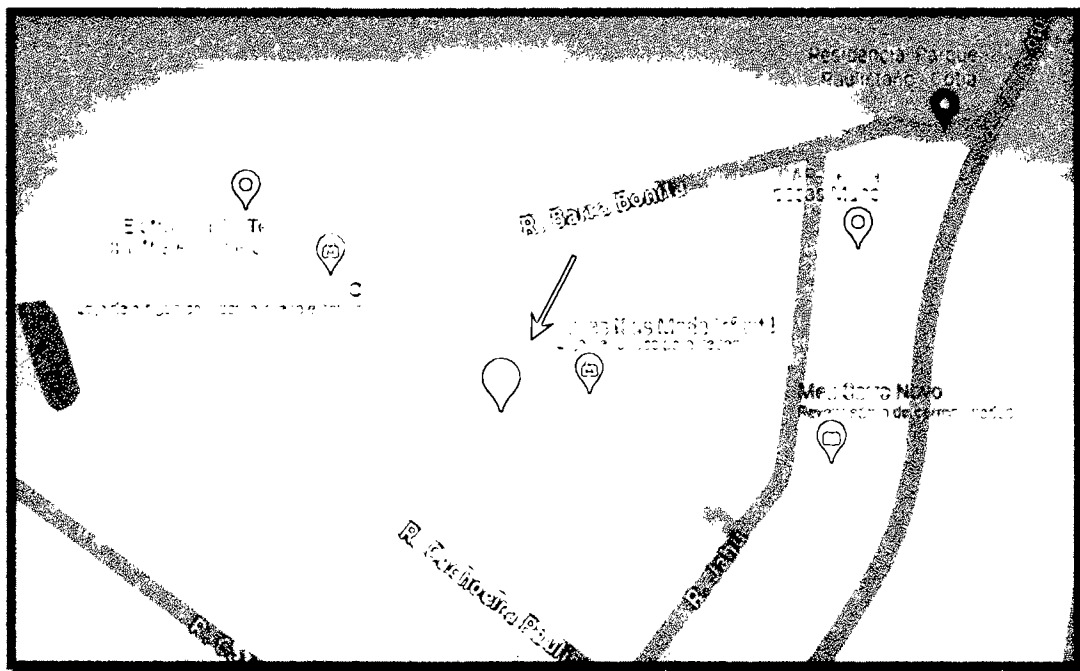
Avaliações e Perícias de Engenharia

Em diligência ao imóvel, situado na Rua Cachoeira Paulista, nº 412, Residencial Parque Paulistano, Cotia - São Paulo, a Sra. Cristina Domingues Almeida, presidente da Associação de Moradores do Residencial Parque Paulistano acompanhou este perito até o referido imóvel e constatou-se que não havia ninguém no mesmo para franqueá-lo para as vistorias internas. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 406
424
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 02



RUA CACHOEIRA PAULISTA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 407
425
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 03



RUA CACHOEIRA PAULISTA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de Cotia, o
imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária: 23164.23.29.0421.00.000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 408
426
40 anos
Desde 1983



PREFEITURA DE COTIA
SECRETARIA DE FAZENDA
Comissão de Valor Venal Atualizada

CERTIDÃO
Nº 433964/2023

Inscrição
231642329042100000

Proprietário
MARIA DAS DORES S DE CAMPOS

Compromissado

Local
RUA CACHOEIRA PALUJITA Nº 00412 MARANHÃO LOTE 12 QUADRA B CEP 06716-260

Área Territorial M2
360,00

Vir m2 do Terreno
R\$ 94,20

Vir Venal do Terreno
R\$ 33.912,00

Vir M2 da Construção
R\$ 1.258,37

Vir Venal Predio
R\$ 259.992,85

Vir Venal do Imóvel
R\$ 293.904,85

Revendo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, **CERTIFICO** que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2023 em **R\$ 293.904,85 (DUZENTOS E NOVENTA E TRES MIL E NOVECENTOS E QUATRO REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)**

CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes.

CERTIFICAMOS AINDA QUE, a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias.

CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO -
DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 22 DE OUTUBRO DE 2023.

Código de Autenticidade



CVV41236E4A040023067B4C61734E951E68

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por alguns melhoramentos públicos urbanos, tais como: água, energia elétrica, telefone, correio e coleta de lixo, transporte público nas proximidades, porém o local é parcialmente desprovido de pavimentação asfáltica, guias, sarjetas e esgoto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT655Gk6.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 334/2022, de 11 de agosto de 2022, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Cotia.

O local em causa integra a Zona Predominantemente Residencial (ZPR), que compreende áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano.

ANEXO II - Tabela de Índices Urbanísticos											
ZONA		Lot. Mín. (m²)	Frete. Mínima	Taxa Ocupação	Coefficiente Aprov. Max	Coeff. Perm.	Gabarrito	Nº Vagas	Proteção Mínima	Requis. Mínimo	Ponto Mínimo
ZAD	Zona de Alta Densidade	160	6m	0.70	6	0.10	(***)	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
	Zona de Alta Densidade - Múltiplos pavimentos	2.000	10m	0.70	6	0.20	(***)	(++)	10m	3m	3m
ZUR	Zona Uso Rural	20.000	20m	0.10	0.20	0.00	---	---	(*)	(*)	(*)
ZUM	Zona de Uso Misto	160	6m	0.60	1.00	0.30	16m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
	Zona de Uso Misto - Múltiplos pavimentos	900	10	0.70	6	0.20	(***)	(++)	10m	2m	5m
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	160	6m	0.60	1.00	0.25	12m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZIT	Zona de Interesse Turístico	5.000	20m	0.10	0.50	0.05	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZICS	Zona de Indústria, Comércio e Serviços - Não Residencial	160(**)	5m	0.70	1.07	0.25	16m	(++++)	5m	2m em um lado	3m
	Zona de Indústria, Comércio e Serviços Residencial	160(**)	5m	0.70	1.70	0.25	16m	(++++)	5m	2m em um lado	3m
ZPA	Zona de Preservação Ambiental	20.000	100m	0.05	0.05	0.90	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZCEU 1	Zona de Contenção à Expansão Urbana 1	500	15m	0.10	0.40	0.50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 2	Zona de Contenção à Expansão Urbana 2	500	15m	0.10	0.40	0.50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 3	Zona de Contenção à Expansão Urbana 3	500	15m	0.50	1	0.30	6m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIS	Zona de Interesse Social	160	6m	0.60	2	0.30	15m	(+++)	4m	1,5m em um lado	3m
NC	Núcleo Central	160	6m	0.60	1.00	0.25	12m	(++)	5m	1,5m em um lado	3m
ZER	Zona Estritamente Residencial	500(**)	10m	0.50	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZER 1	Zona Estritamente Residencial 1	160(**)	12m	0.50	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIMC	Zona de Interesse Histórico e Cultural	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
(*) Lot. Mínima, taxa, coeficiente e gabarrito a serem observados em lotes especiais, segundo o uso. (**) No caso de empreendimentos condominiais, os quais tenham frações ideais, o lote mínimo, corresponderá a área bruta do lote e ou gleba objeto do condomínio. (***) Determinado pelo índice de Elevação. (+) 1 vaga por Unidade Habitacional (++) 2 vagas por unidade habitacional para unidades com mais 60m2 (++) 2 vagas para 50 m2 (+++): 1 vaga para 2 Unidades Habitacionais (****): 1 vaga para cada 100m2											

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante escassa, sendo encontrada a predominância de comércios, agências bancárias, supermercados, escolas e postos de gasolina no Centro da cidade de Cotia, distante aproximadamente 8,0 quilômetros do referido imóvel.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Topografia: Em declive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 12,00 m;
Profundidade: 30,00 m;
Área: 360,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas uma residência assobradada, localizadas ao nível da rua, com características de uso residencial, com área total construída de 206,61 m², e idade física estimada de 35 anos, podendo ser classificadas como "2.2.5 - Casa Padrão Médio", limite mínimo, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos simples a importantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT6s5Gk6.

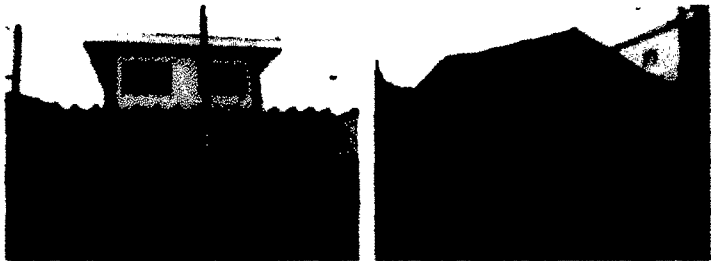
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a latex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a latex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, cabos-chos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante o 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 da cobertura.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

431^{S. 41}
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A seguir serão juntadas as fotografias das áreas
externas do imóvel situado na Rua Cachoeira Paulista, nº 412 - Residencial
Parque Paulistano, Cotia - SP:

FOTO 04

RUA CACHOERA PAULISTA, Nº 412



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

432^{file 414}
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05/06



ASPECTOS GERAIS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 41

433
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 07/08



ASPECTOS GERAIS.

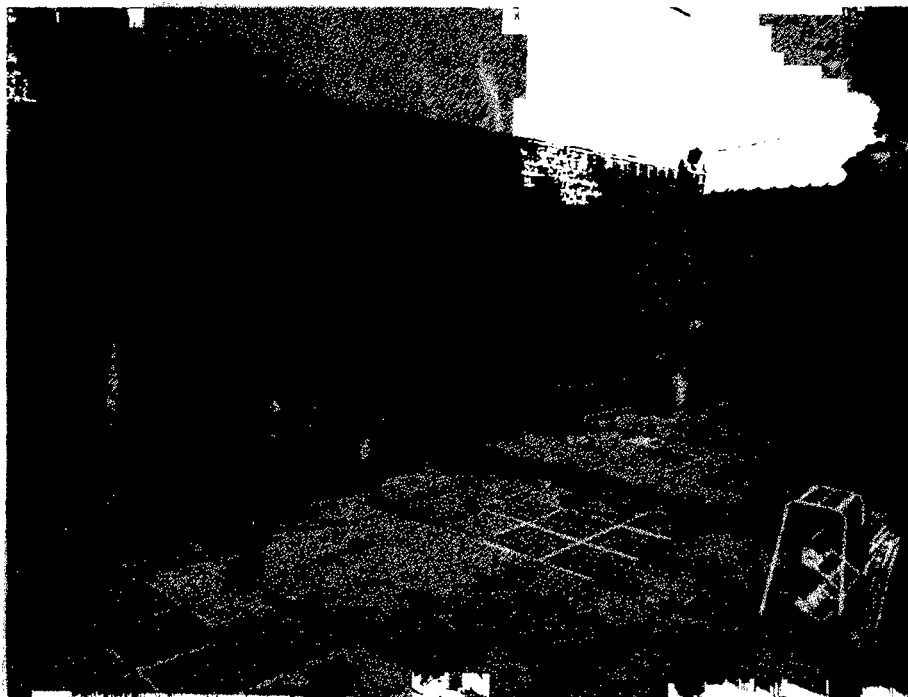
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 416
434
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 09/10



ASPECTOS GERAIS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 11/12



ASPECTOS GERAIS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

438 fls. 4/8
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 13/14



ASPECTOS GERAIS.

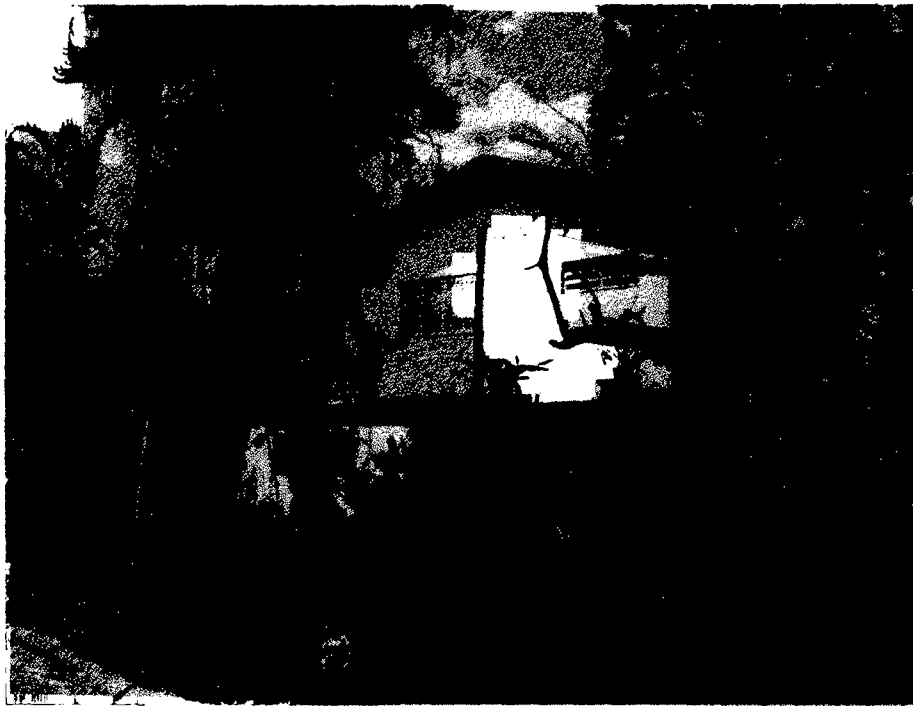
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 419
437
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 15/16



ASPECTOS GERAIS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

438 fls. 400
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" 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 Engenharia.

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

$$VT = AT \times Vu$$

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:

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									
TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital									
Tabela I - Grupos I e II									
ZONA	Fatores de Ajuste					Características e Recomendações			
	Fatores e Previsibilidade					Múltipla área ou cotação	Cotação de área	Área de interação do lote (m²)	Intervalo recomendado de áreas (m²)
	Fator de Previsibilidade	Fator de Área	Fator de Múltipla	Exposição do Fator Previsibilidade	Exposição do Fator de Múltipla				
1ª Zona Residencial Horizontal Regular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se sem 10.3.2	125	100 - 400
2ª Zona Residencial Horizontal Irregular	10	25	40	0.20	0.50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500
3ª Zona Residencial Horizontal Atípica	15	30	40	0.15	0.50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	630	400 - 1000
4ª Zona Integração a Parcial Regular	10	Único				Aplica-se sem 10.3.1		2000	500 (11)
5ª Zona Integração a Parcial Irregular	10	Único			Não se aplica	Aplica-se sem 10.3.1	Não se aplica dentro do intervalo	1500	500 - 2.500 (11)
6ª Zona Integração a Parcial Atípica	10	Único				Aplica-se sem 10.3.1		2500	1.200 - 4.000 (11)

ibape SP

Tabela 2 - Zonas de IV

Zona	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade						Área		
	Frente de Referência	Prof. Referência	Prof. Média	Exposto do Ponto	Exposto do Ponto	Multiplicador de Ajuste	Área de Referência (m²)	Intervalo de área (m²)	Observações gerais
Zona I - Zonas Centrais e Periferia	5	10	10	0,70	0,10	Adaptar-se ao valor de referência	100	50 - 200	Observar as recomendações da Tabela 1. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, considerar a influência da área e ajustar o valor de referência do terreno ou terreno múltiplos.
	10	20	40	0,25	0,50	Adaptar-se ao valor de referência	200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Adaptar-se ao valor de referência	600	250 - 1000	
Zona II - Zonas Industriais e Comerciais	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	3.000	2.000 - 25.000	Aplicar-se ao valor unitário e considerar a influência da área e ajustar o valor de referência do terreno ou terreno múltiplos.
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	750 - 3.000	

Em cada unidade de referência deve ser adotado

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:

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

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".

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 . 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.

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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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		

Avaliações e Perícias de Engenharia

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a 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.

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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 10 (dez) 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: $Vu = R\$ 728,99/m^2$ (setecentos e vinte e oito reais e noventa e nove centavos por metro quadrado) - novembro de 2023.

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 Engenharia e está baseada na NBR 14653.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

Sem desoneração . R8-N
1.955,60
▽ -0,05%

Quadro 2 - Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	0.0- Padrão Rústico 0.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/01/2017	2.0- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/01/2017	3.0- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/01/2017	4.0- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Tabela 1 - Vida referencial (lr) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial - lr (anos)	Valor Residual - R (%)
1. GARRAFO	1.1 - Padrão Rústico	5	0%
	1.2 - Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	60	20%
	2.2 - Padrão Proletário	60	20%
	2.3 - Padrão Econômico	70	20%
	2.4 - Padrão Simples	70	20%
	2.5 - Padrão Médio	70	20%
	2.6 - Padrão Superior	70	20%
	2.7 - Padrão Fino	60	20%
	2.8 - Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 - Padrão Econômico	60	20%
	3.2 - Padrão Simples	60	20%
	3.3 - Padrão Médio	80	20%
	3.4 - Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 - Padrão Simples	20	10%
	4.2 - Padrão Médio	20	10%
	4.3 - Padrão Superior	20	10%

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9893	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4092	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4041	0,2423
6%	0,9682	0,9651	0,9433	0,8899	0,7913	0,6468	0,4009	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7825	0,6391	0,4035	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9323	0,9293	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7526	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	0,8483	0,8297	0,7823	0,6970	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8333	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8179	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%	0,7893	0,7867	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	0,7523	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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

450
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4686	0,3327	0,1740
44%	0,6932	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6842	0,6621	0,6475	0,6103	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6748	0,6427	0,6286	0,5926	0,5291	0,4327	0,3056	0,1599
50%	0,6650	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6548	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,6442	0,5923	0,5695	0,5368	0,4785	0,3902	0,2709	0,1449
56%	0,6332	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,6218	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4503	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%	0,3809	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	0,1445	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2539	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2083	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2007	0,1996	0,1952	0,1840	0,1643	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0697	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0760	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

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, que 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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

$VI = (VT + VB) \times Fc$, sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 360,00 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 728,99/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 728,99/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 262.436,40}$$

Ou, em números redondos:

$VT = \text{R\$ } 262.000,00$

(Duzentos e sessenta e dois mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 728,99/m² (setecentos e vinte e oito reais e noventa e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Car. Avaliações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA: COTA - SP - 2023

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/11/2023

SETOR: 1

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SAPPA BONITA

NÚMERO: 129

COMP.: BAIRRO: PARQUE PAULISTANO

CIDADE: COTIA - 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 (ct) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: calçada para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 251,00 m²

PADRÃO CONSTR: casa média (-)

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,003

IDADE REAL: 20 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,537

CUSTO BASE (R\$): 1.955,60

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO(R\$): 781.542,20

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\$): 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ROFÉ MÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-976765203

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 828,22
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 798,57
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Ipanema - São Paulo - SP - CEP 05000-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT6s5Gk6.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

453 fls. 43
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Gen Avaliação

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA RCHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CACHOEIRA PAULISTA NÚMERO : 111
COMP. : BAIRRO : PARQUE PAULISTANO CIDADE : COTIA - 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 - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 294,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,743 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,010 CUSTO BASE (RS): 1.955,60
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (RS): 570.507,73 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

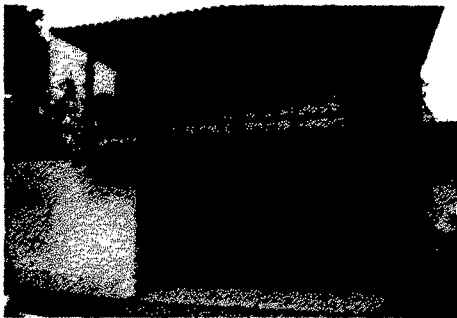
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : 4THORRES MÓVEIS
CONDIÇÃO :
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-547655657

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 734,70
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 671,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9142
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALUANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT655Gk6.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

454 fls. 46
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Assinatura

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/11/2023
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CACHOEIRA PAULISTA
COMP.: BAIRRO: PARQUE PAULISTA
CEP: UF: SP
NÚMERO: 244
CIDADE: COTIA - 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 (Av) m²: 360,00 TESTADA - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em ac. ve até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 273,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa média (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (N): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 665.461,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

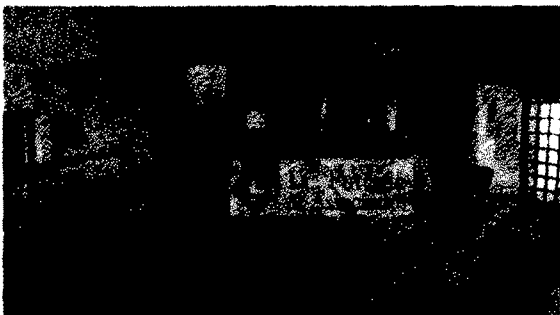
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: LC FUTEMA E ASSOCIADOS
CONTATO: TELEFONE: (11)-992135871
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT655Gk6.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

455 fls. 43
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng. Walmir P. Modotti

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/11/2023

SETOR: 1

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CACHOEIRA PAULISTA

NÚMERO: 273

COMP.:

BAIRRO: PARQUE PAULISTANO

CIDADE: COTIA - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE RUMCHAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) m²: 360,00

TESTADA - (ct) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

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: 220,00 m²

PADRÃO CONSTR: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743

IDADE REAL: 30 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 1.755,60

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (R\$): 491.180,82

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\$): 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: PROINVEST CENTRAL DE NEGÓCIOS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-46178699

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 635,61
		HOMOGENEIZAÇÃO: 612,89
		VARIAÇÃO: 0,9642
		VARIAÇÃO AVAUANDO: 1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT6s5Gk6.

Avaliações e Perícias de Engenharia



Assinado digitalmente

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/11/2023
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CAFELÂNDIA NÚMERO: 167
COMP.: BAIRRO: PARQUE PAULISTANO CIDADE: COTIA - 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 (Aj) m²: 340,00 TESTADA - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: Plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência: ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.555,60
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 535.833,62 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\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: REALIZA MORADIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO: TELEFONE: (11)-997362998
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	-0,04 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALUANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Co:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

457
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



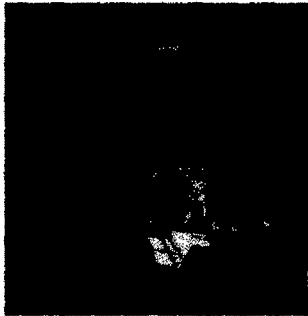
Gratuito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2023	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2023	
SETOR : 1	QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00
CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : RUA JAHU	
NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : PARQUE PAULISTANO
CEP :	CIDADE : COTIA - SP
UF : SP	
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE BOMBAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Av) m²:	410.00
TESTADA - (ct) m	12.00
PROF. EQUIV. (Pe):	34.17
ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	lido
TOPOGRÁFICA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA	
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residência
ÁREA CONSTRUÍDA :	232.00 m²
PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO : 1.743	IDADE REAL : 30 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R):	0.710
CUSTO BASE (R\$):	1.955.60
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$):	521.466.37
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\$) : 950.000.00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0.00
MOBILIÁRIA :	USUÁRIO NEWCORE
CONTATO :	TELEFONE : (11)-913575857
OBSERVAÇÃO :	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00
TESTADA CI :	-0.04	FT ADICIONAL 02 : 0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 : 0.00
TOPOGRÁFICA R :	-0.05	
		VALOR UNITÁRIO : 718.94
		NOMOGENEIZAÇÃO : 654.50
		VARIAÇÃO : 0.9142
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 0.0000



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

458
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Gratuito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAHÚ

NÚMERO : 14

COMP.:

BAIRRO : PARQUE PAULISTANO

CIDADE : COTIA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 340.00

TESTADA - (ct) m: 12.00

PROF. EQUIV. (Pe): 30.00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRÁFICA : caldo para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residência

ÁREA CONSTRUÍDA : 282.00 m²

PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO : 1.743

IDADE REAL : 35 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0.410

CUSTO BASE (R\$): 1.755.60

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 584.349.23

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\$): 950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : LIGUE MÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-37667733

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	0.00	FI ADICIONAL 01 : 0.00
TESTADA Ct :	-0.04	FI ADICIONAL 02 : 0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FI ADICIONAL 03 : 0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FI ADICIONAL 04 : 0.00
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FI ADICIONAL 05 : 0.00
ÁREA Ca :	0.00	FI ADICIONAL 06 : 0.00
TOPOGRÁFICA Ft :	0.00	
		VALOR UNITÁRIO : 746.25
		HOMOGENEIZAÇÃO : 717.53
		VARIAÇÃO : 0.9642
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 1.0000

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT6s5Gk6.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 44
40⁴⁵⁹ anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Assinatura

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAHÚ

NÚMERO : 152

COMP.:

BAIRRO : PARQUE PAULISTANO

CIDADE : COTIA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE DRENAGEM PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 350,00

TESTADA - (ct) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRÁFICA : caída para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residência

ÁREA CONSTRUÍDA : 168,00 m²

PADRÃO CONSTR. : casa média

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO : 2,154

IDADE REAL : 10 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,916

CUSTO BASE (R\$): 1.755,60

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 725.402,50

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\$): 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ROFÉ DIÓEVES

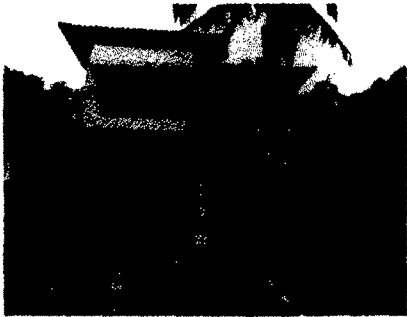
CONTATO :

TELEFONE : (11)-976765203

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA R :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 734,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 708,67
		VARIAÇÃO : 0,9642
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0000



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

460 fls. 442
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Cópia Autenticada

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2023

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0.00

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 20/11/2023

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAHÚ

COMP. :

CEP :

BARRO : PARQUE PAULISTANO

UF : SP

NÚMERO : 174

CIDADE : COTIA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 340.00

TESTADA - (c_t) m: 12.00

PROF. EQUIV. (Pe): 30.00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residência

ÁREA CONSTRUÍDA: 250.00 m²

PADRÃO CONSTR: Casa Simples (-)

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1.743

IDADE REAL: 30 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (n): 0.710

CUSTO BASE (R\$): 1.755.60

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 605.023.42

VALOR ARBITRADO (R\$): 0.00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00

ADICIONAL 02: 1.00

ADICIONAL 03: 1.00

ADICIONAL 04: 1.00

ADICIONAL 05: 1.00

ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LUCARELLI IMÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-975288432

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc :	0.00	FT ADICIONAL 01 :	0.00	VALOR UNITÁRIO :	674.37
TESTADA Ct :	-0.04	FT ADICIONAL 02 :	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO :	634.75
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00	VARIAÇÃO :	0.9142
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 :	-0.05				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT6s5Gk6.

461
40 anos
Desde 1983

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Com. Avaliação

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA10

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2023

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA: 20/11/2023

SETOR: 1

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JAM-Ú

NÚMERO: 4

COMP.:

BARRO: PARQUE PAULISTA-10

CIDADE: COTIA - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 340,00

TESTADA - (C_t) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em ac. ve até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 325.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

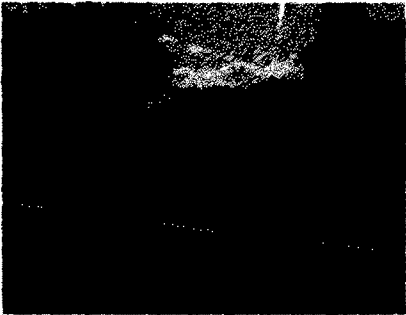
IMOBILIÁRIA: PRORIVEST CENTRAL DE NEGÓCIOS

CONSTATO:

TELEFONE: (11)-46178699

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA ISAPÉ/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	812,50
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	783,41
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ff:	0,00				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/05/2024 às 16:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009198-67.1998.8.26.0152 e código JT6s5Gk6.

Avaliações e Perícias de Engenharia



Car. Avaliar

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PQ PAULISTA/O DATA: 20/11/2023
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2023 - 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	1,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caída para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 445
463
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Com Avaliador

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA BARRA BONITA, 129	828,22	798,57	0,9642	1,0000
☒	2 RUA CACHOEIRA PAULISTA, 111	734,70	671,66	0,9142	0,9999
☒	3 RUA CACHOEIRA PAULISTA, 244	776,50	748,69	0,9642	1,0000
☒	4 RUA CACHOEIRA PAULISTA, 273	635,61	612,85	0,9642	1,0000
☒	5 RUA CAFELÂNDIA, 169	761,57	696,22	0,9142	0,9999
☒	6 RUA JAHÚ, 100	715,94	654,50	0,9142	0,9999
☒	7 RUA JAHÚ, 14	746,25	719,53	0,9642	1,0000
☒	8 RUA JAHÚ, 152	734,99	708,67	0,9642	1,0000
☒	9 RUA JAHÚ, 174	694,37	634,75	0,9142	0,9999
☒	10 RUA JAHÚ, 6	812,50	783,41	0,9642	1,0000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

454 fls. 44
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Gen. Avaliar

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	828,22	798,57
2	734,70	671,66
3	776,50	748,69
4	635,61	612,85
5	761,57	696,22
6	715,94	654,50
7	746,25	719,53
8	734,99	708,67
9	694,37	634,78
10	812,50	783,41

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

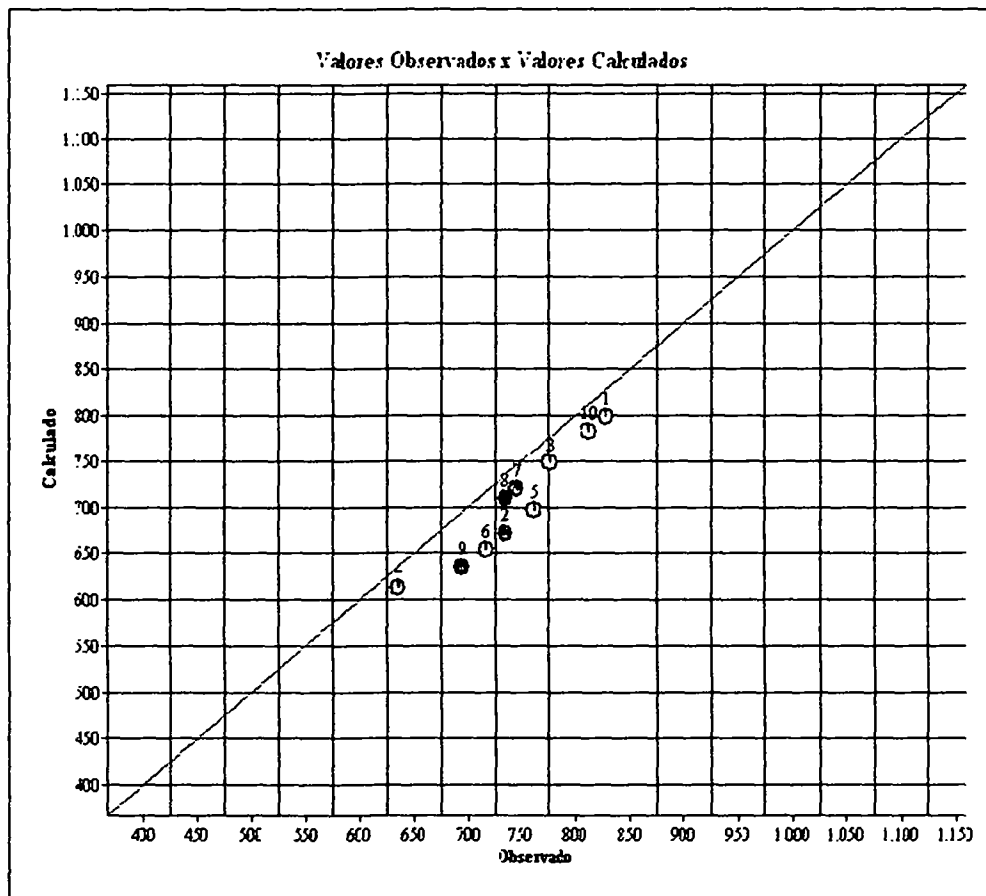
465^{fls. 447}
40 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



© Walmir Pereira Modotti

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Assinatura

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA CACHOEIRA PAULISTA 412 PO PAULISTANO COTIA - SP Data: 20/11/2023
Cliente: SOCIEDADE AMIGOS DO PARQUE PAULISTANO
Área m²: 360,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 744,04
Desvio Padrão : 56,10
- 30% : 520,85
+ 30% : 767,28

Coefficiente de Variação : 7,5400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 702,89
Desvio Padrão : 61,60
- 30% : 492,02
+ 30% : 913,76

Coefficiente de Variação : 8,7600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Caracterização do terreno avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒ Completa quanto aos fatores usados no tratamento	☐ Adoção de estação paradigmática	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	☒ 3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de uniformidade em todas as características dos dados analisados	☒ Apresentação de uniformidade em todas as características dos dados analisados	☐ Apresentação de uniformidade em todas as características dos dados analisados	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e por o coef. de fatores	0,80 a 1,25	☒ 0,50 a 2,00	☐ 0,40 a 2,50	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 702,89

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 728,99000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 262.437,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 675,95

INTERVALO MÍNIMO : 704,45

INTERVALO MÁXIMO : 729,83

INTERVALO MÁXIMO : 753,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.5 - Casa Padrão Médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,903 x R8-N

$V_u = 1,903 \times R\$ 1.955,60/m^2 = R\$ 3.721,51/m^2$

Área Construída: 206,61 m²

Idade estimada: 35 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 206,61 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 3.721,51/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

$$K = 0,4175.$$

Substituindo e calculando:

$VB = 206,61 \text{ m}^2 \times R\$ 3.721,51/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4175 \times (1 - 0,20))$
$VB = R\$ 410.593,23$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 411.000,00$$

(Quatrocentos e onze mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = R\$ 262.000,00 + R\$ 411.000,00 = R\$ 673.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$R\$ 673.000,00$$

(Seiscentos e setenta e três mil reais)

Base: novembro de 2023.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

469
40 anos
Desde 1983

fls. 451

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerido por SOCIEDADE AMIGOS DO PARQUE PAULISTANO, em face de MARIA DAS DORES SALMEIRÃO DE CAMPOS, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 17.570, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP
Rua Cachoeira Paulista, nº 412, Residencial Parque Paulistano, Cotia, SP.

R\$ 673.000,00

(Seiscentos e setenta e três mil reais)



NOVEMBRO / 2023

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 51 (cinquenta e uma) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Cotia, 23 de novembro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
3ª VARA CIVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0009198-67.1998.8.26.0152/03
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - ASSUNTOS ANTIGOS DO SAJ - COBRANÇA
Exequente: Associação dos Proprietários do Loteamento Parques Paulistano
Executado: Espólio de Carlos Miguel Ferraz de Campos e outros

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo do perito, de fls retro.

Nada Mais. Cotia, 19 de dezembro de 2023. Eu, ____, RUAN RODRIGUES CABRAL, Estagiário Nível Superior.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0001/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/01/2024. Considera-se a data de publicação em 22/01/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rodrigo Augusto Teixeira Pinto (OAB 207346/SP)

Maria Dalva Gonçalves Cordeiro (OAB 239714/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo do perito, de fls retro."

Cotia, 16 de janeiro de 2024.

SANDRA ROSA FERNANDES FURIN

Escrevente Técnico Judiciário

JUNTADA

Em 16 de janeiro de 2024, junto a estes autos:

- ☒ Petição(ões)
- ☐ Petição(ões) despachada(s)
- ☐ Procuração
- ☐ Procuração dispensada de protocolo, nos termos do art. 92, I, das SCGJ
- ☐ Substabelecimento
- ☐ Autorização
- ☐ A.R. (Aviso de recebimento)
- ☐ Agravo de Instrumento/Apeação
- ☐ Carta(s) precatória(s)
- ☐ Documentos
- ☐ E-mail recebido
- ☐ Expediente em apartado
- ☐ Formulário MLE
- ☐ Guia de depósito oficial de justiça
- ☐ Guia de depósito judicial
- ☐ Guia de recolhimento FEDTJ/GARE
- ☐ Ofício(s)
- ☐ Laudo () do IMESC () do perito
- ☐ Mandado(s): () Positivo () Negativo () Parcial
- ☐ Parecer do oficial CRI
- ☐ Solicitação de desarquivamento dos autos
- ☐ Outros _____

Cuja(s) cópia(s) segue(m).



Eu, Sandra Rosa Fernandes Furin, mat. 374.620, escrevente, subscrevi.



TEIXEIRA & FREITAS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Edson Eli de Freitas - OAB/SP 105811

Rodrigo A. Teixeira Pinto - OAB/SP 207346

Francine Casciano Teixeira - OAB/SP 243917

fls. 456

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA/SP.**

Processo nº 0009198-67.1998.8.26.0152.

Cumprimento de sentença.

**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO
LOTEAMENTO PAULISTANO**, qualificada nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA**, que move
contra **CARLOS MIGUEL FERRAZ DE CAMPOS E OUTROS**, por seu advogado que esta
subscreve, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o seguinte:

A exequente concorda com a avaliação judicial do
imóvel no importe de R\$ 673.000,00, razão pela qual, requer o início dos atos de expropriação com a
alienação do imóvel penhorado nos autos através de leilão judicial eletrônico, nos moldes do art. 879,
inciso II, do CPC.

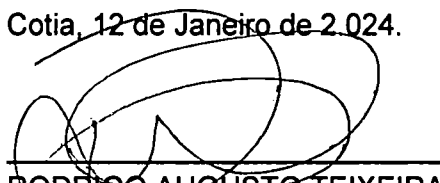
Para tanto, indica a leiloeira oficial abaixo descrita,
devendo a mesma ser intimada para iniciar os atos e procedimento de praxe (art. 880 do CPC).

• Gestora Ápice Leilões, por intermédio do Leiloeiro Oficial Fabio Prando Fagundes Góes, matriculado na
JUCESP sob o n.º 1.099, com escritório localizado na Avenida Professor Manoel José Pedroso, 1680, sala 10,
Cotia/SP, www.apiceleiloes.com.br, fone (11) 4858-0432, e-mail: contato@apiceleiloes.com.br.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Cotia, 12 de Janeiro de 2.024.



RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA
OAB/SP Nº 207.346