Walmir Pereira Modotti

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 DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA CAPITAL - SP

AUTOS Nº: 1007382-53.2016.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **EDIFÍCIO CAPRI**, em face de **SIMONE FERREIRA VASCONCELOS**, 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, conforme R. Determinação de fls. 422/423, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 102, Edifício Capri, situado na Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, nº 440, Vila Matilde, São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

RESUMO

VALOR TOTAL DO APARTAMENTO:

Matrícula n° 141.990, do 16° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento n° 102, localizado no 10° andar, Edifício Capri, situado na Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, n° 440 – Vila Matilde, São Paulo.

R$ 684.500,00

(Seiscentos e oitenta e quatro mil e quinhentos reais)

MAIO / 2026

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO CAPRI.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D
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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **EDIFÍCIO CAPRI**, em face de **SIMONE FERREIRA VASCONCELOS**:

O apartamento nº 102, localizado no 10º andar, do "EDIFÍCIO CAPRI", situado na Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca nº 440, no 38º subdistrito – Vila Matilde, contendo a área privativa de 111,19 m², a área de 30,50 m², relativa a um armário e duas vagas, localizados na garagem do 1º subsolo, sob nº 15, 41 e 42, respectivamente, numeradas para efeito de localização e disponibilidade, a área comum de 94,27 m², perfazendo a área total de 235,96 m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns do condomínio a fração ideal de terreno de 0,037042.

Matrícula nº 141.990, do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 457/458.

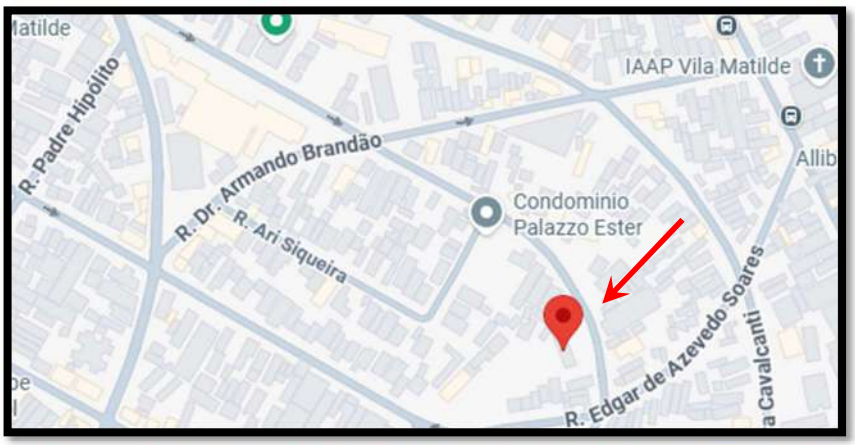
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

Em diligência ao imóvel, situado na Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, nº 440, Vila Matilde – São Paulo, a locatária, Sra. Ana Carolina Costa Chagas de Sá, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

FOTOS 02/03





RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O 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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, nº 440, Vila Matilde
Edifício Capri – Apartamento nº 102.

ZONA:	**ZC**
SETOR:	**058**
QUADRA:	**184**
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	**058.184.0177-4**
ÍNDICE FISCAL:	**R$ 756,58**

A planta da quadra fiscal e os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 058.184.0177-4

Local do Imóvel:
R DONA E.MELCH DA FONSECA, 440 - AP 102
E 2 VGS ED CAPRI CEP 03513-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DONA E.MELCH DA FONSECA, 440 - AP 102
E 2 VGS ED CAPRI CEP 03513-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.028	Testada (m):	43,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0370
Área total (m²):	2.028		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	236	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	759	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1997		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.603,00
- da construção:	2.632,00

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

- da área incorporada:	177.538,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	441.018,00
Base de cálculo do IPTU:	618.556,00

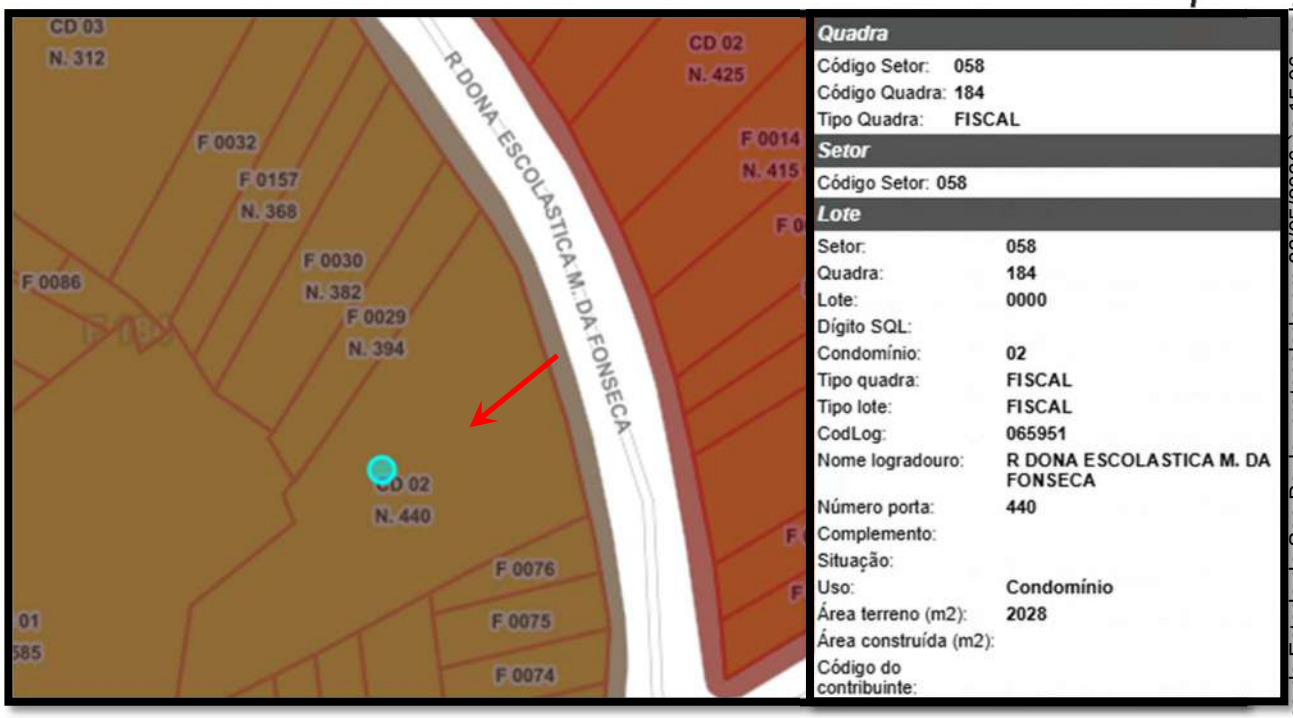
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/08/2026, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 18/05/2026
Número do Documento: 2.2026.001429778-1
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

O local em causa integra a Zona de Centralidades fora do eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZC), que são zonas destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zonas Eixo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas.

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

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. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas. Cabe ao apartamento nº 102 a fração ideal de 0,037042 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o empreendimento denominado "EDIFÍCIO CAPRI", erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O condomínio é constituído por uma única torre, composta por dois subsolos, pavimento térreo e treze pavimentos superiores, com duas unidades autônomas por pavimento. A edificação dispõe de dois elevadores. O acesso social, de pedestres e de veículos ocorre pela Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, nº 440, situado no primeiro subsolo.

O condomínio dispõe de salão de festas, churrasqueira, playground, duas piscinas, quadra poliesportiva e academia localizada no pavimento térreo, os quais compõem a área de lazer e uso comum dos condôminos.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Capri, onde se localiza o apartamento avaliando (unidade nº 102), constitui-se de edifício residencial composto por hall de elevadores e hall de escadas, os quais atendem ao pavimento térreo, aos treze pavimentos superiores e aos dois subsolos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 102)

O apartamento nº 102 está localizado no 10º andar, contém a área privativa de 111,19 m², a área de 30,50 m², relativa de um armário e duas vagas, área comum de 94,27 m², perfazendo uma área total de 235,96 m².

Possui ainda: sala de jantar, sala de estar, cozinha, quatro banheiros, três dormitórios, sendo uma suíte com closet, área de serviço, dormitório de empregada e sacada, com idade física de 27 anos, podendo ser classificado como "1.1.3 - apartamento padrão médio com elevador", limite médio, de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas", e enquadra-se na referência E – necessitando de reparos simples.

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

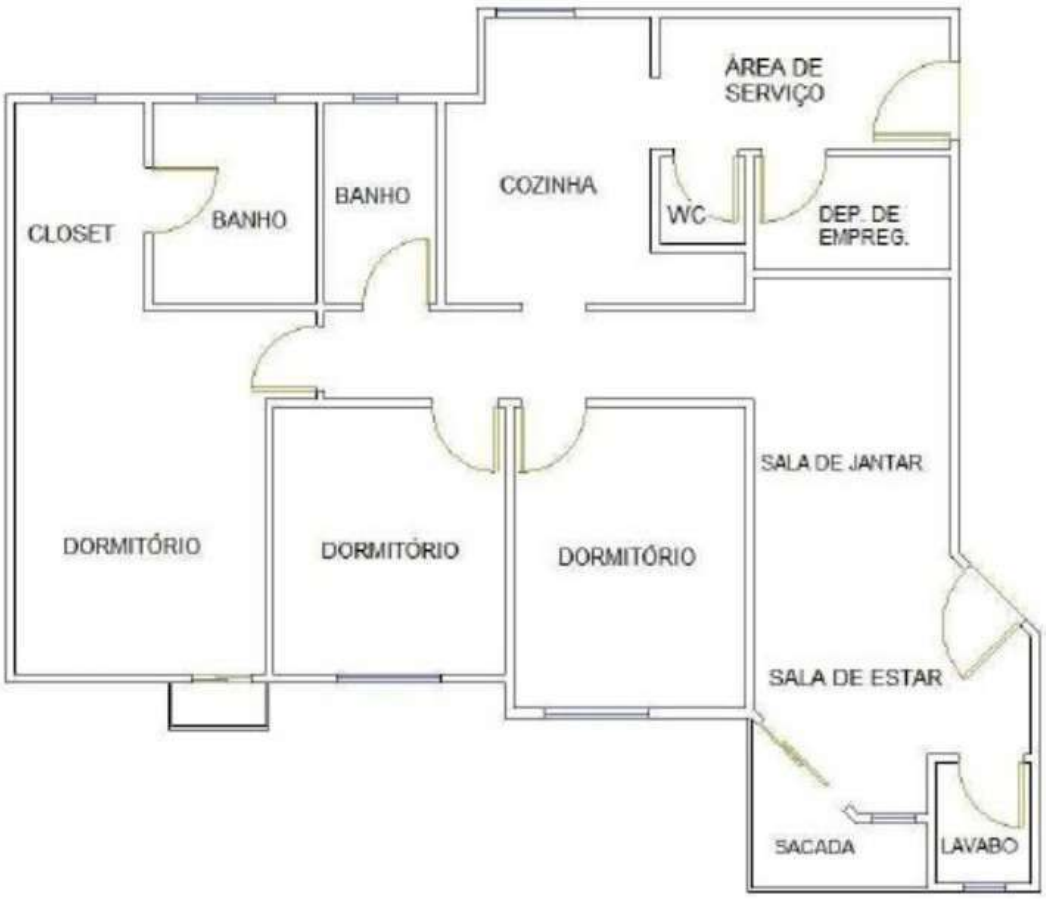
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05





HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07





SALÃO DE FESTAS DO EDIFÍCIO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09





ACADÊMIA E QUADRA DO EDIFÍCIO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

FOTOS 10/11





ÁREA DE USO E CHURRASQUEIRA DO EDIFÍCIO.

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

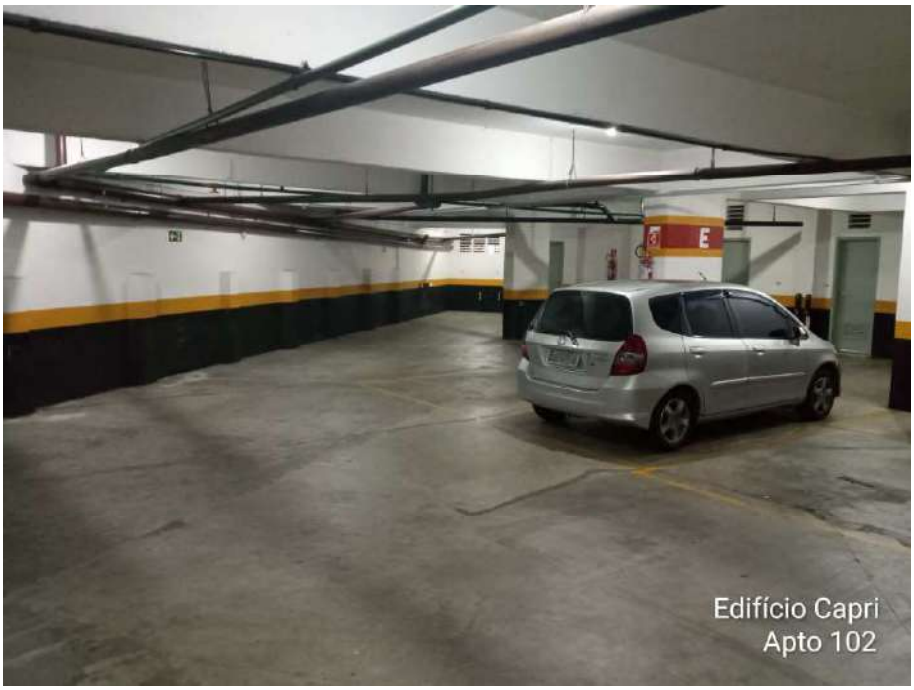
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13





PISCINA E SUBSOLO.

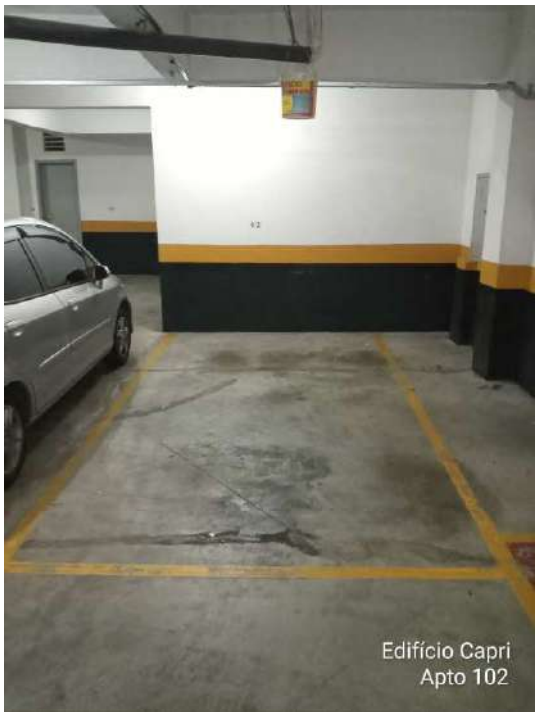
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

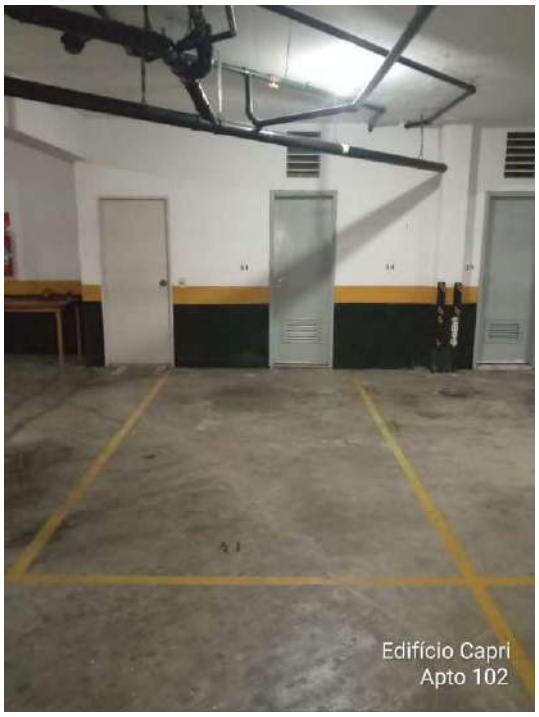
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15





VAGAS 41 E 42 DO APTO 102.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

FOTOS 16/17





ELEVADOR DE SERVIÇO E ENTRADA DE SERVIÇO 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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



SALA DE JANTAR.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 19

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



SALA DE ESTAR.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

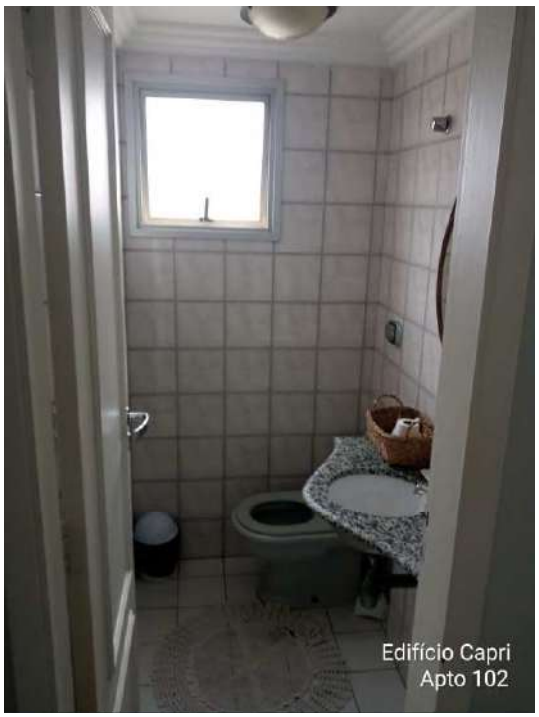
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 20

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



LAVABO.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 21

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



SACADA.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



SACADA.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

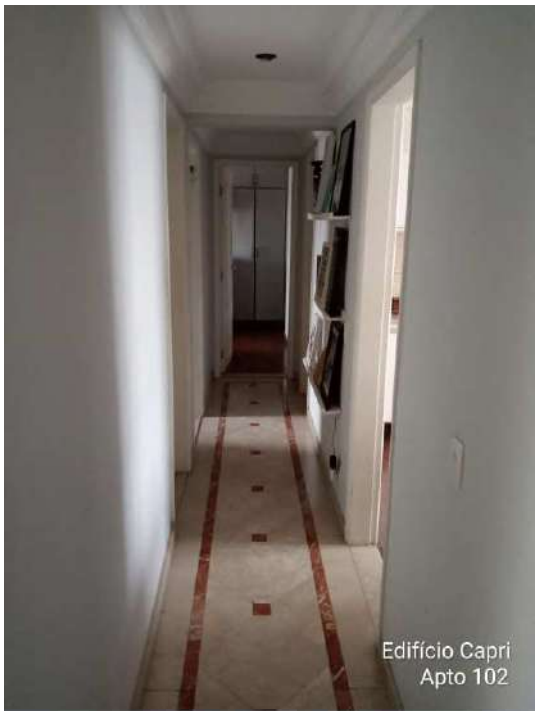
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 23



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

EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



CIRCULAÇÃO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 24



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

EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



COZINHA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 25



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

EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



COZINHA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 26

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



ÁREA DE SERVIÇO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 27



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

EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



BANHEIRO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

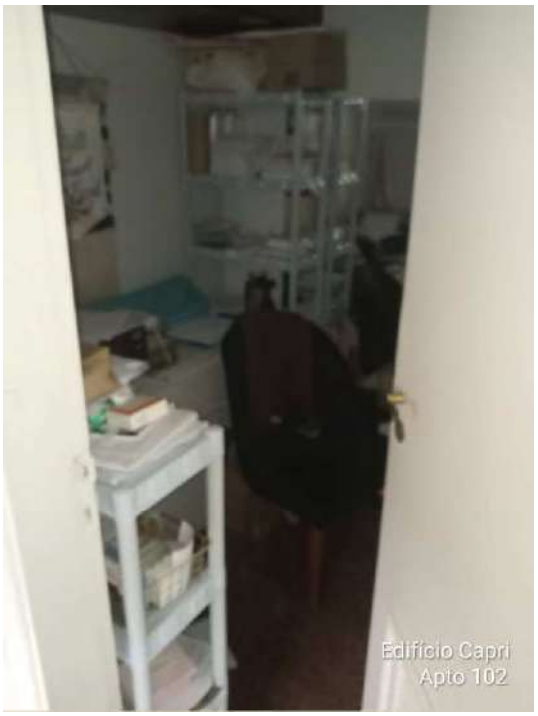
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 28

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



DORMITÓRIO DE EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 29

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



DORMITÓRIO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 30

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



DORMITÓRIO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 31

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



DORMITÓRIO.

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

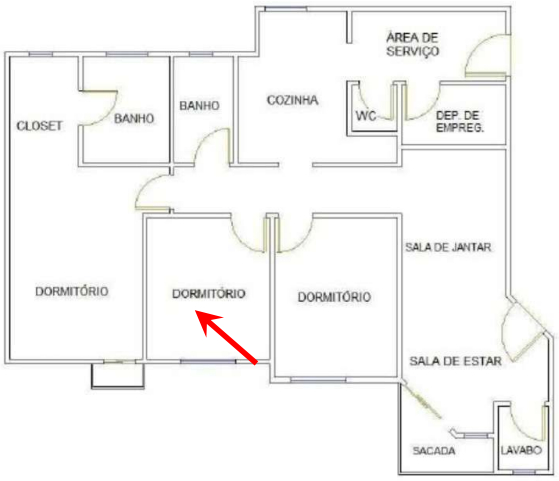
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

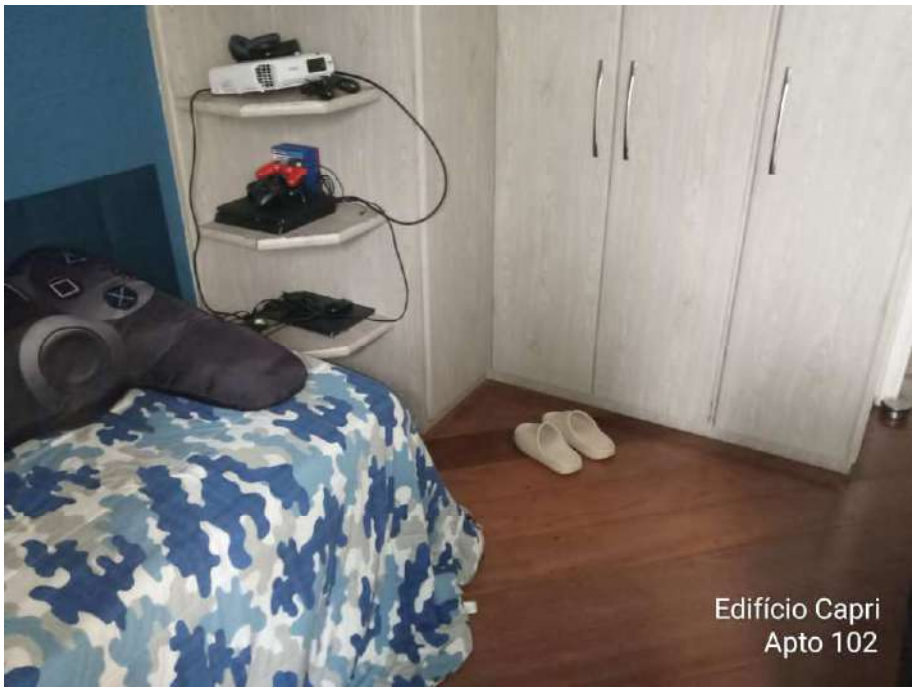
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 32

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 33

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



BANHEIRO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 34

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



BANHEIRO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

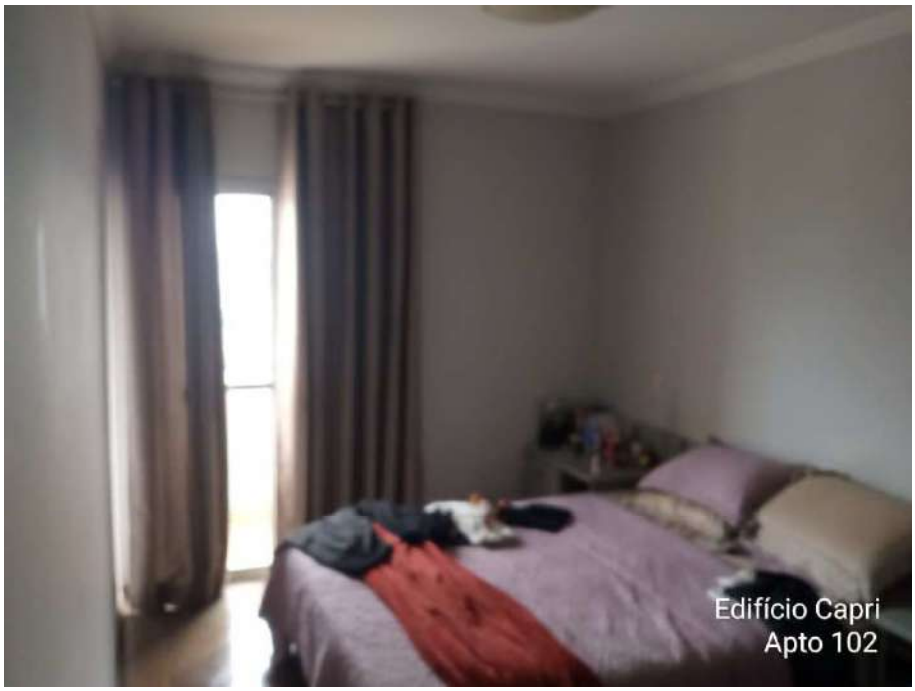
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 35

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



SUÍTE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

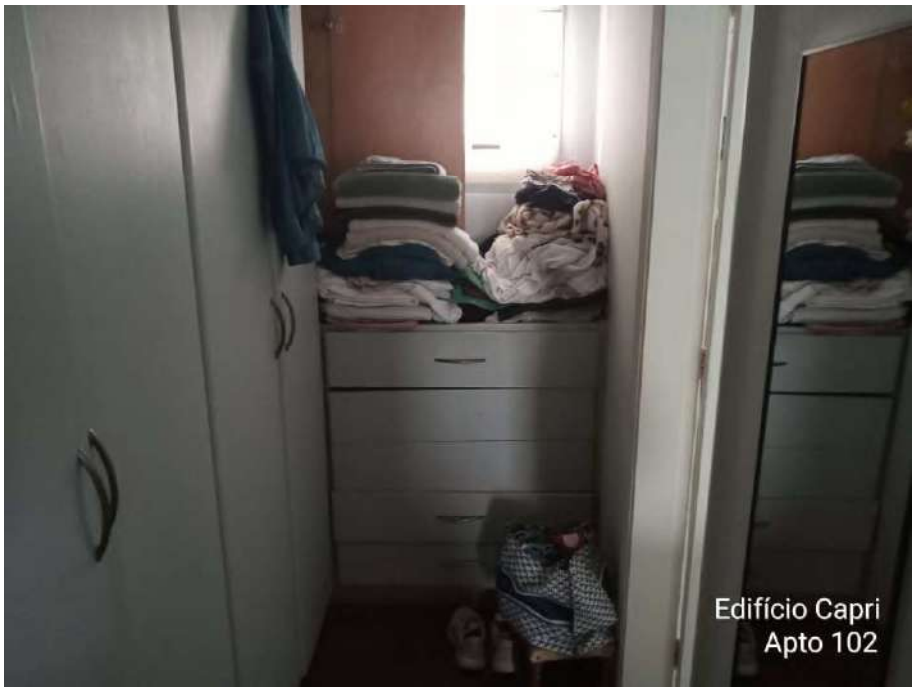
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 36

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



EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



CLOSET.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

FOTOS 37



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

EDIFÍCIO CAPRI – APARTAMENTO Nº 102



BANHEIRO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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 "IUP – Índice de Unidades Padronizadas".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

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

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

A) - OFERTA: Dedução de 10% (*dez por cento*) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) – PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Índice – Unidades Padronizadas".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR"**.

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

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

2.146,09

▲ 0,57%

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.5 – Padrão Fino	
		1.1.6 – Padrão Luxo	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.5 – Padrão Fino	
		2.1.6 – Padrão Luxo	

D) – DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

HEIDECKE: D = A + (1 - C) . C

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{OC}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

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

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

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

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

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante 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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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 ruina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação. O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

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%	0,9898	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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

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

Observação: 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, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 124

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

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

Obtidos os 12 (Doze) 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 de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	111,19 m²
ÁREA DE GARAGEM (02 VAGAS) =	20,00 m²
VALOR UNITÁRIO =	R$ 5.646,60 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

VI = [111,19 m² + (20,00 m² / 2)] x R$ 5.646,60 / m² (*)
VI = R$ 684.311,45

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R$ 684.500,00

(Seiscentos e oitenta e quatro mil e quinhentos reais)

MAIO / 2026

(*) Obs.: Vu = R$ 5.646,60 / m² (cinco mil, seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

unvidesk GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 044 ÍNDICE DO LOCAL: 698,62 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 147
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 4,568 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,761 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 150,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: LOPES FREITAS
CONTATO: TELEFONE: (11)-974722759
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	104,53	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-794,74	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.169,18
PADRÃO Fp:	559,39	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9792
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 044 ÍNDICE DO LOCAL: 698,62 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 147
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,761 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 785.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: DANILO DE LUCCA
CONTATO: TELEFONE: (11)-974123251
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	126,13	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.601,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-958,94	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.768,80
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8904
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 126,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ARBO IMÓVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-40403939
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.043,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.043,10
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: YAMAKAWA MÓVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-21558800
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.318,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.318,18
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

unvidesk GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 111,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 121,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: MARTINS IMÓVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-32799200
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.675,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.675,68
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 230,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 250,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: E FARIAS MÓVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-948060613
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.043,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.634,78
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8000
VAGAS	-1.408,70	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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 111,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 121,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 649.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: CASA 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO: TELEFONE: (11)-946622129
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.269,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.269,46
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 122,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

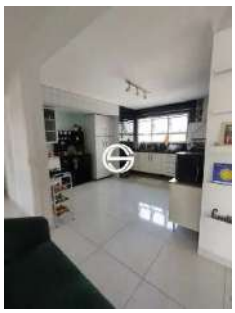
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

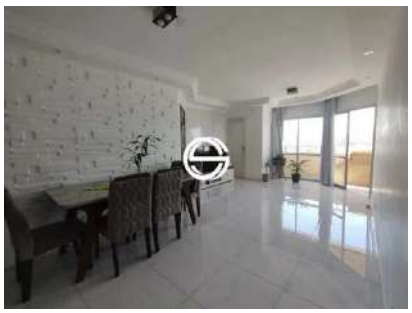
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: FLÁVIA APARECIDA
CONTATO: TELEFONE: (11)-942586231
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.428,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.428,57
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: LOPES ELITE
CONTATO: TELEFONE: (11)-961590174
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.136,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.136,36
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 689.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: LOPES ELITE
CONTATO: TELEFONE: (11)-961590174
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.637,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.637,27
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 223,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 243,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: MOLNOS CONSULTORIA
CONTATO: TELEFONE: (11)-965481000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.053,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.843,05
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8000
VAGAS	-1.210,76	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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/05/2026
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 756,58 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA NÚMERO: 440
COMP.: BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 121,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 131,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: TAMADA IMÓVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-965935749
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.834,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.834,71
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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : F351 - 1007382-53.2016.8.26.0006 - VL MATILDE **DATA :** 18/05/2026
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	756,58
☒ Obsolescência	Idade 27
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,1

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,147	6.300,00	6.169,18	0,9792
☒ 2	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,147	7.601,61	6.768,80	0,8904
☒ 3	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	5.043,10	5.043,10	1,0000
☒ 4	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	5.318,18	5.318,18	1,0000
☒ 5	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	5.675,68	5.675,68	1,0000
☒ 6	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	7.043,48	5.634,78	0,8000
☒ 7	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	5.269,46	5.269,46	1,0000
☒ 8	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	6.428,57	6.428,57	1,0000
☒ 9	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	6.136,36	6.136,36	1,0000
☒ 10	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	5.637,27	5.637,27	1,0000
☒ 11	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	6.053,81	4.843,05	0,8000
☒ 12	RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA ,440	4.834,71	4.834,71	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.300,00	6.169,18
2	7.601,61	6.768,80
3	5.043,10	5.043,10
4	5.318,18	5.318,18
5	5.675,68	5.675,68
6	7.043,48	5.634,78
7	5.269,46	5.269,46
8	6.428,57	6.428,57
9	6.136,36	6.136,36
10	5.637,27	5.637,27
11	6.053,81	4.843,05
12	4.834,71	4.834,71

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

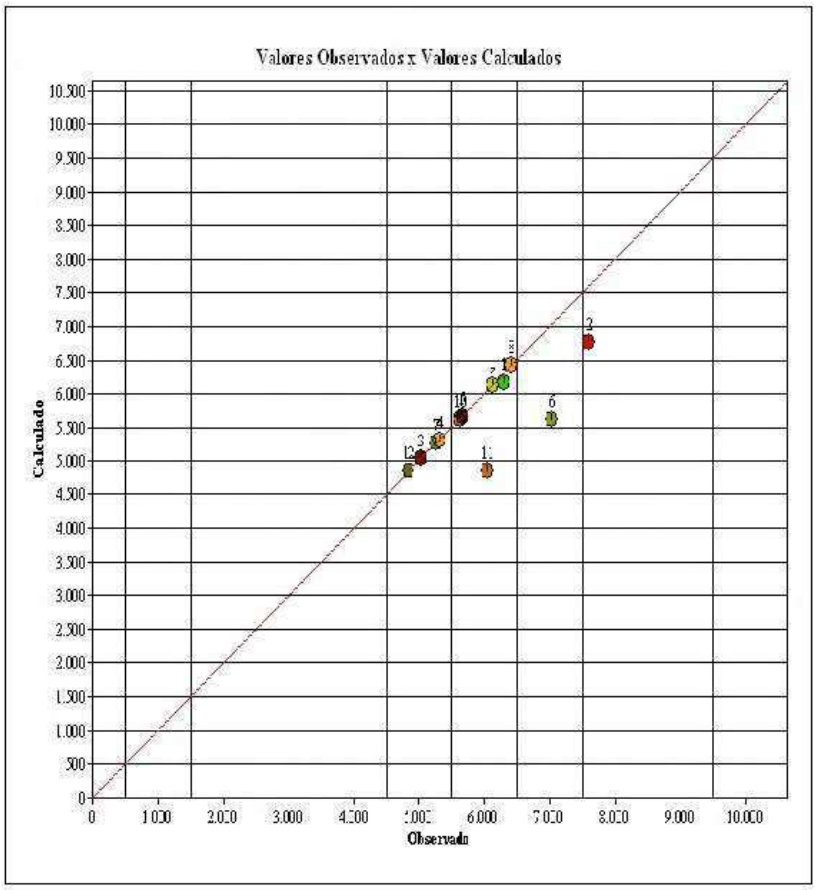
Walmir Pereira Modotti
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA DONA ESCOLÁSTICA MELCHERT DA FONSECA 440 APTO 102 VILA **Data :** 18/05/2026
Cliente : EDIFÍCIO CAPRI
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 121,19 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.945,19
Desvio Padrão : 821,42
- 30% : 4.161,63
+ 30% : 7.728,74
Coeficiente de Variação : 13,8200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.646,60
Desvio Padrão : 625,52
- 30% : 3.952,62
+ 30% : 7.340,57
Coeficiente de Variação : 11,0800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 5.646,60
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.646,60000 **VALOR TOTAL (R$) :** 684.311,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.400,48
INTERVALO MÁXIMO : 5.892,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.400,48
INTERVALO MÁXIMO : 5.892,72

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

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

V – CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **EDIFÍCIO CAPRI**, em face de **SIMONE FERREIRA VASCONCELOS,** corresponde a:

VALOR TOTAL DO APARTAMENTO:

Matrícula nº 141.990, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 102, localizado no 10º andar, Edifício Capri, situado na Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, nº 440 – Vila Matilde, São Paulo.

R$ 684.500,00

(Seiscentos e oitenta e quatro mil e quinhentos reais)



MAIO / 2026

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.

VI – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 70 (setenta) 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/auxiliaresdajustiça (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação – USP e Mestrado – USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica – Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

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 22/05/2026 às 15:06 , sob o número WPEN26700603099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007382-53.2016.8.26.0006 e código ywpDJirF.