

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA
CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 1015195-68.2015.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**,
requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM VILA EUROPA**, em face
de **NILTON DE JESUS ROSA**, vem, respeitosamente, perante Vossa
Excelência para dizer que tomou ciência do R. Despacho de fls., e dará início
aos trabalhos a partir da presente data.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 24 de agosto de 2020.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

AUTOS Nº 1015195-68.2015.8.26.0006-01 (2235/2015)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM VILLA
EUROPA, em face de NILTON DE JESUS ROSA E OUTRA, 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 resumo a seguir:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Imóvel A: Praça Durvalino Frigo, 47, Apto. nº 126, 12º Andar, Edifício Roma, Bloco B, Conjunto Jardim Villa Europa, Vila Londrina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 26.313, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Imóvel B: Praça Durvalino Frigo, 47, Vaga nº 33, 1º Subsolo, Conjunto Jardim Villa Europa, Vila Londrina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 26.314, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 14 de Outubro de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO APARTAMENTO:

R\$ 254.500,00

(Duzentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais)

Data Base: Outubro/2.020



**Vista do Condomínio localizado na Praça Durvalino Frigo, 47,
Apto. nº 126, 12º Andar, Edifício Roma, Bloco B, Conjunto Jardim
Villa Europa, Vila Londrina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
26.313, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.**

VALOR DA VAGA DE GARAGEM:

R\$ 29.500,00

(Vinte e nove mil e quinhentos reais)

Data Base: Outubro/2.020



**Vista do Condomínio localizado na Praça Durvalino Frigo, 47,
Vaga nº 33, 1º Subsolo, Conjunto Jardim Villa Europa, Vila Londrina,
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 26.314, no Décimo Sétimo
CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 119/120, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM VILLA EUROPA**, em face de **NILTON DE JESUS ROSA E OUTRA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº 1015195-68.2015.8.26.0006-01 (2235/2015)

Imóvel A: Praça Durvalino Frigo, 47, Apto. nº 126, 12º Andar, Edifício Roma, Bloco B, Conjunto Jardim Villa Europa, Vila Londrina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 26.313, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

Imóvel B: Praça Durvalino Frigo, 47, Vaga nº 33, 1º Subsolo, Conjunto Jardim Villa Europa, Vila Londrina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 26.314, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

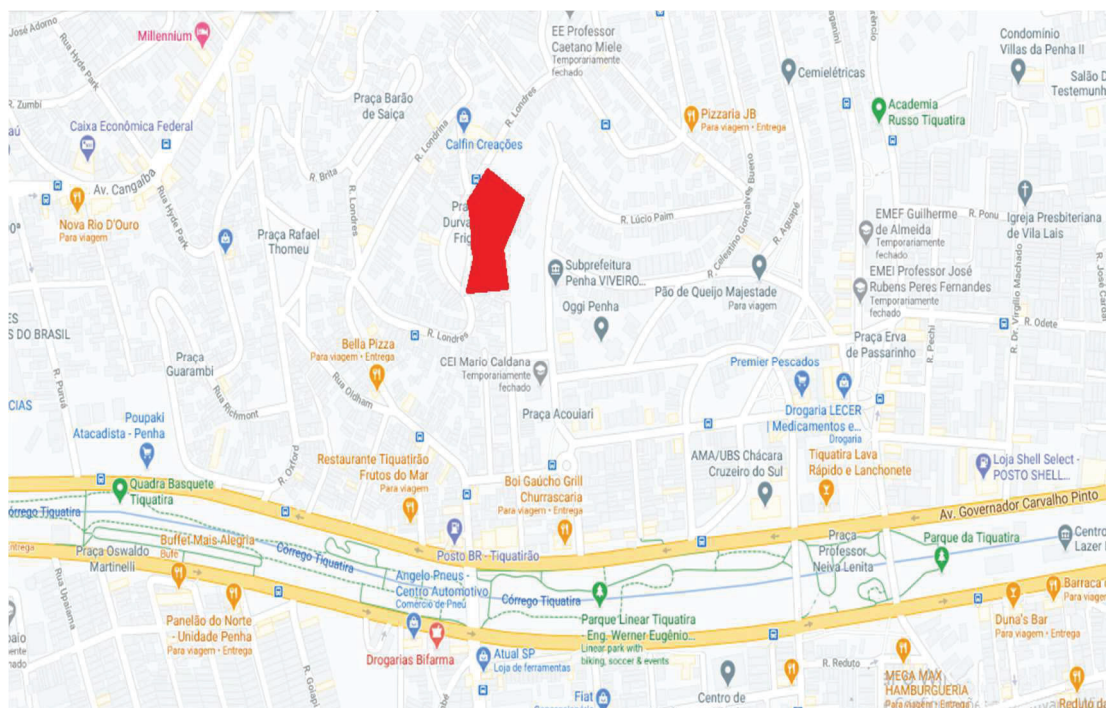
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em questão situam-se na **Praça Durvalino Frigo, 47**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Londres, Rua Júlio Marcelino de Faria, Rua Ernestina Del Buono Trama, Rua Lúcio Paim, Rua Heitor Diniz Campello, Rua Celestina Augusto Ribeiro e Rua Coronel Meireles.**

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:





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:

ZONA: ZONA MISTA

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 060.260.0297-9

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
Cadastro do Imóvel: 060.260.0297-9			
Local do Imóvel: R LONDRES, 450 - AP 126 E BOX BLOCO B - EDIF ROMA - CEP 03731-900 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R LONDRES, 450 - AP 126 E BOX BLOCO B - EDIF ROMA - CEP 03731-900			
Contribuinte(s): CNPJ 51.151.637/0001-10 JARDIM VILLA EUROPA EMPREEND IMOB S/C LTDA CPF 032.661.318-86 VICTOR NOPPENY			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.764	Testada (m):	133,00
Área não incorporada (m²):	710	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	5.474		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	90	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	794	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	562,00		
- da construção:	1.663,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	20.310,00		
- da área não incorporada:	3.027,00		
- da construção:	95.789,00		
Base de cálculo do IPTU:	119.126,00		
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 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/11/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 24/08/2020 Número do Documento: 2.2020.002452611-8 Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)			

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Alto", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas Mistas, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei 13.885/04 (ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5.

2.2 - DOS IMÓVEIS

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Múltiplas.

O apartamento está registrado no Décimo Sétimo CRI de São Paulo, matriculado sob nº 26.313.

A vaga está registrada no Décimo Sétimo CRI de São Paulo, matriculado sob nº 26.314.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso residencial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, salão de festas, piscinas, quadra poliesportiva, brinquedoteca, churrasqueira, forno para pão e pizza, salão de jogos, pista de Cooper, fitness, lounge, vestiários, playground, calçada de acessos de pedestres. Possui, ainda, 17 (dezessete) pavimentos superiores para apartamentos, com 6 (seis) apartamentos por andar, cabendo a cada apartamento o uso de 1 (uma) vaga de garagem.

- DAS UNIDADES AVALIANDAS

O apartamento nº 126, objeto da presente avaliação, está localizado no 12º Andar, Edifício Roma, Bloco B, Conjunto Jardim Villa Europa. Possui área privativa de 51,62 m², área comum do Edifício de 14,75 m², área comum de lazer e paisagismo de 25,12 m², total 91,49 m², área ideal 21,20 m² e fração ideal do terreno de 0,3873%.

A vaga designada sob nº 33, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º subsolo, do Conjunto Jardim Villa Europa. Possui área privativa e bruta de 23,12 m², área ideal de 5,35 m² e fração ideal do terreno de 0,0977%.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 34 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

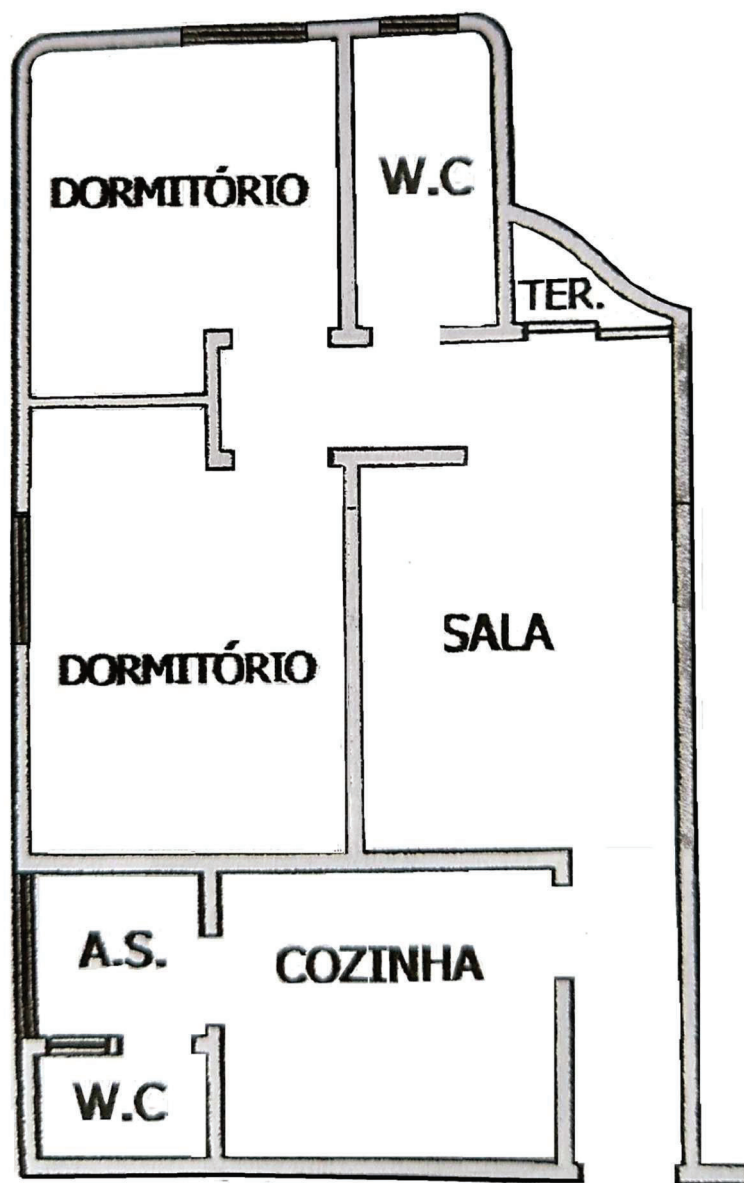
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

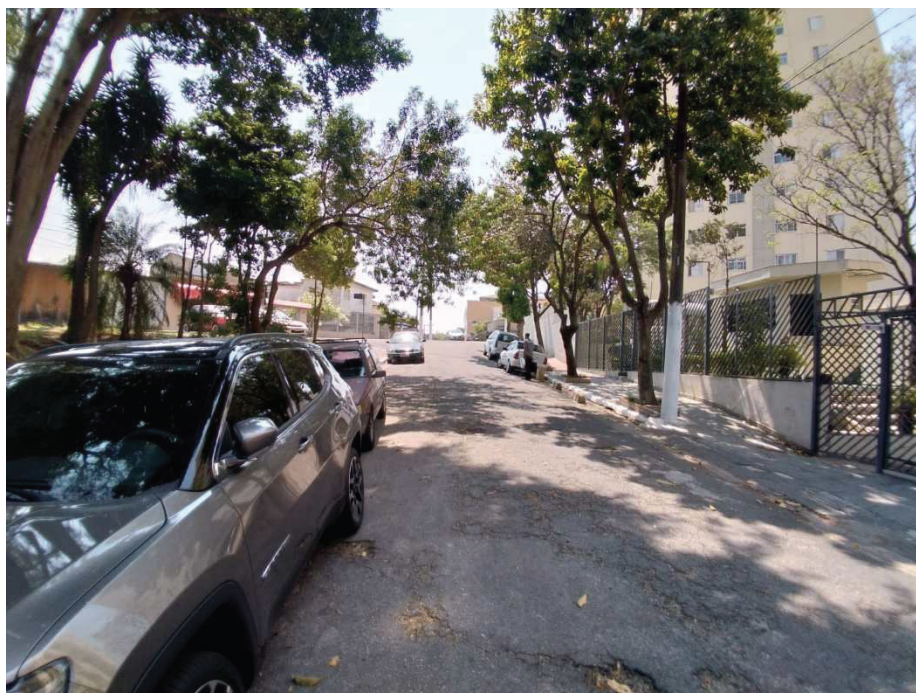
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA COMUM.

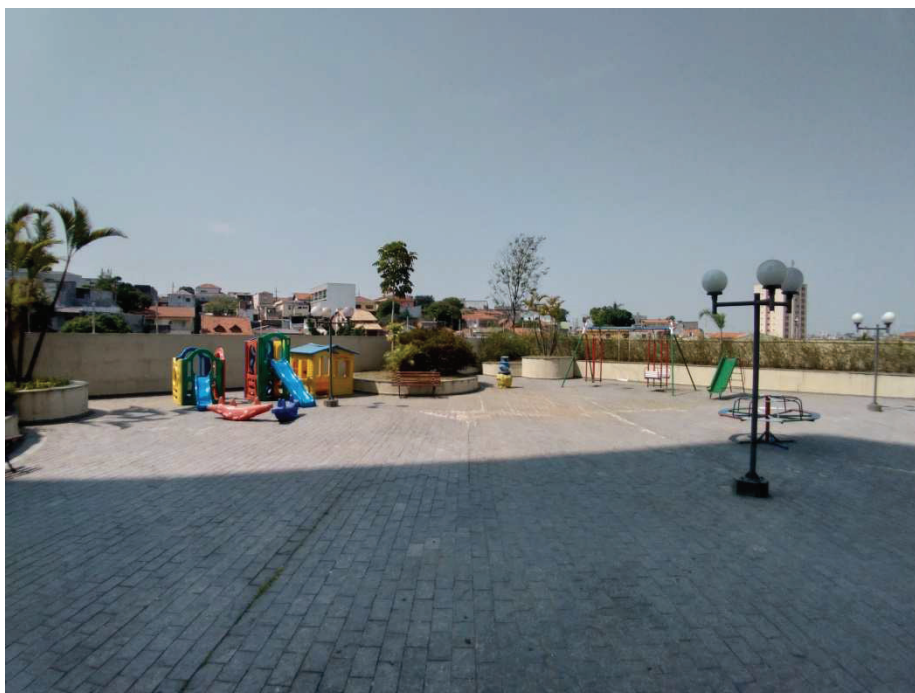
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO PLAYGROUND.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DAS PISCINAS (ADULTO E INFANTIL).

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA PISTA DE CORRIDA.

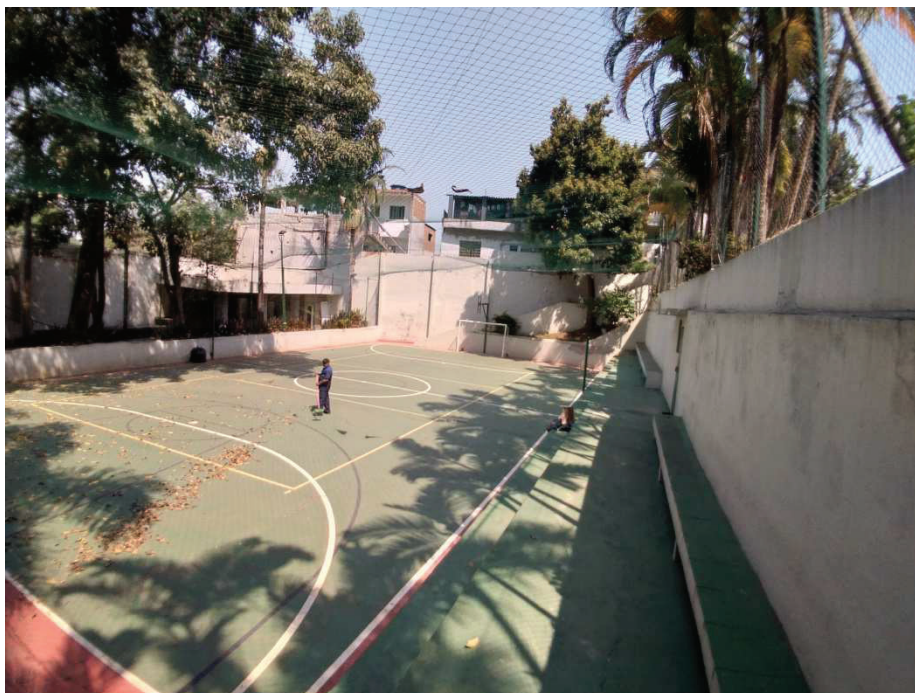
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



VISTA DA CHURRASQUEIRA COM FORNO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



VISTA DO SALÃO DE JOGOS.

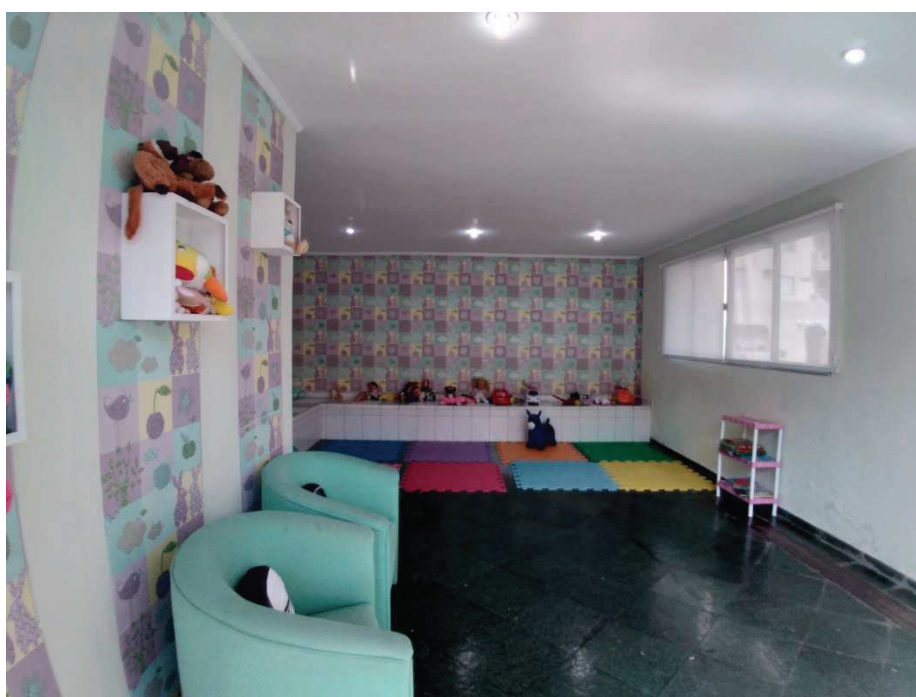
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13



VISTA DA BRINQUEDOTECA.

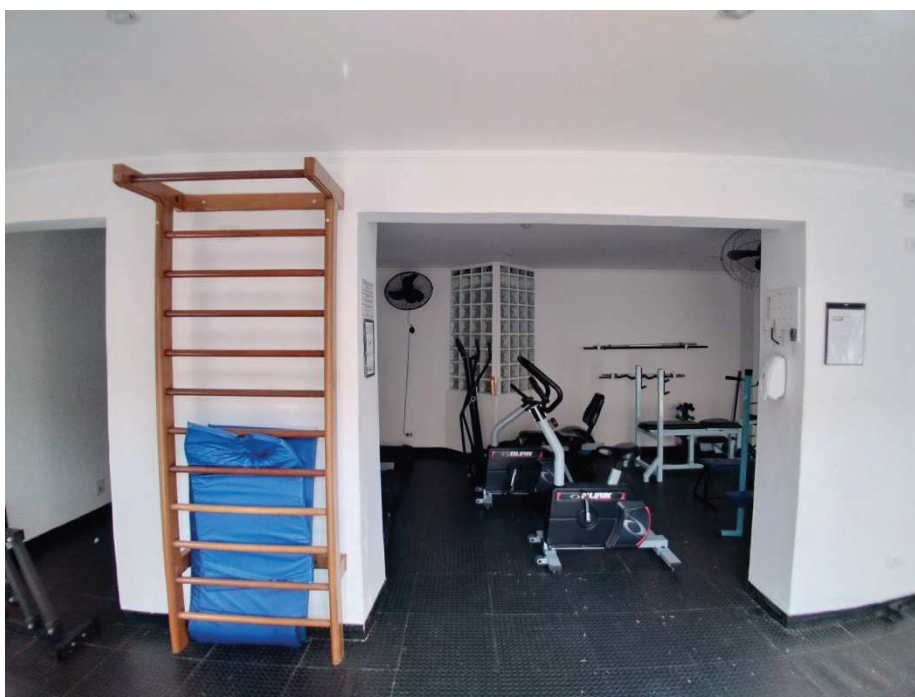
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



VISTA DA SALA DE GINÁSTICA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



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

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

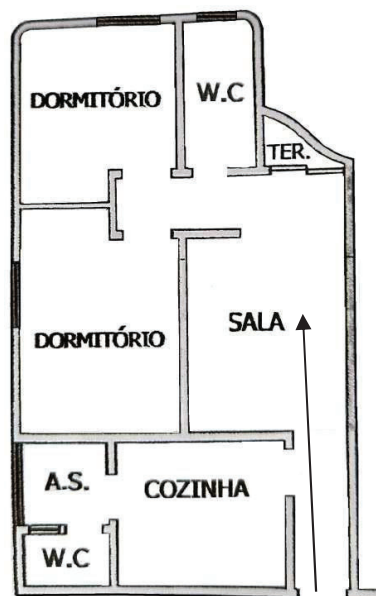
PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 18

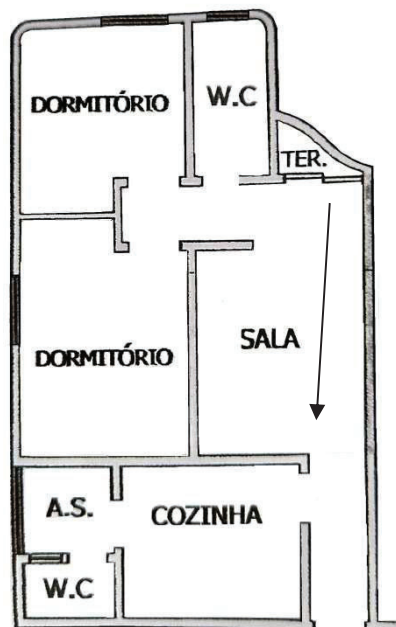
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

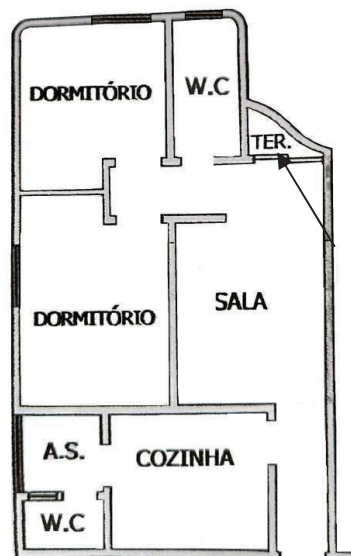
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

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



VISTA DA SACADA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

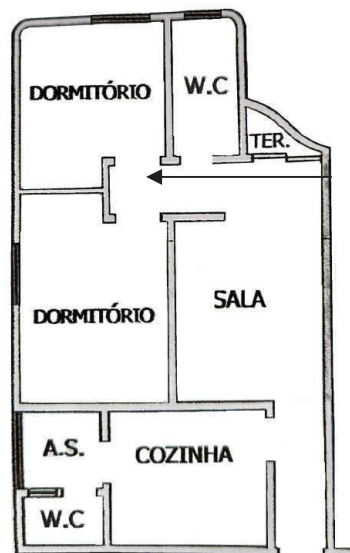
PISO:Madeira.

PAREDE(S):Pintura látex sobre argamassa.

TETO:Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO:Madeira.

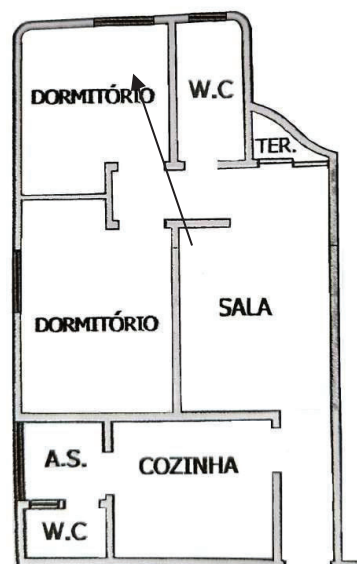
PAREDE(S):Pintura látex sobre argamassa.

TETO:Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredição.

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

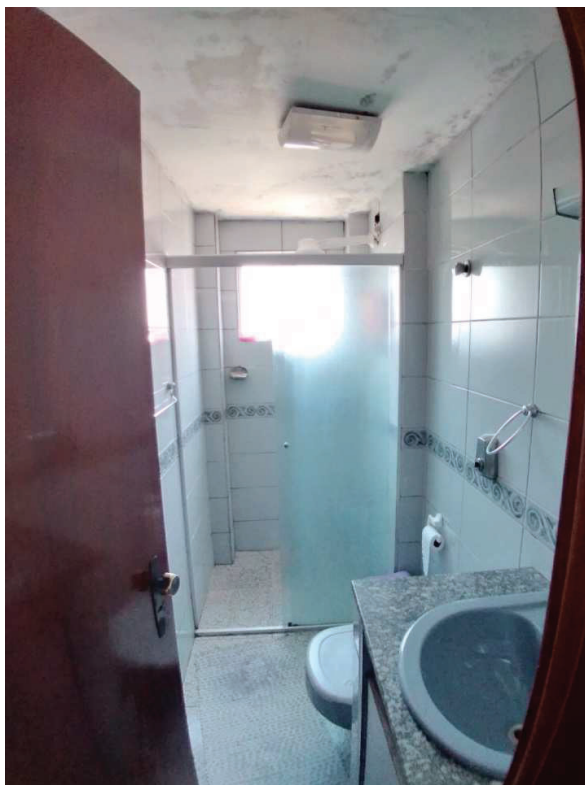
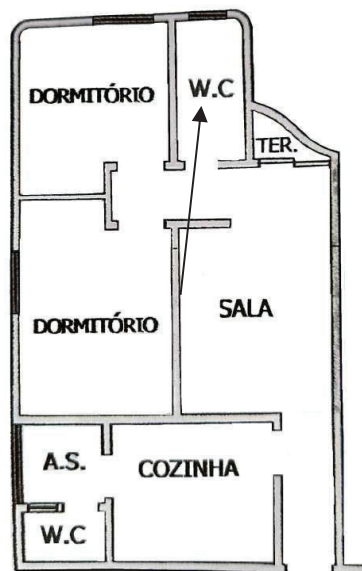
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO:Madeira.

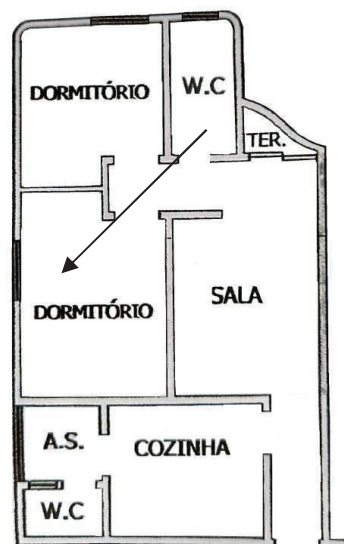
PAREDE(S):Pintura látex sobre argamassa.

TETO:Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediza.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

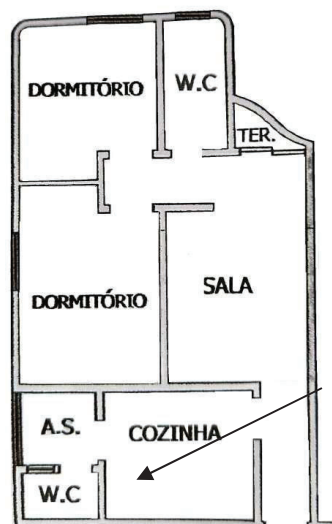
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.

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



VISTA DA COZINHA.

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

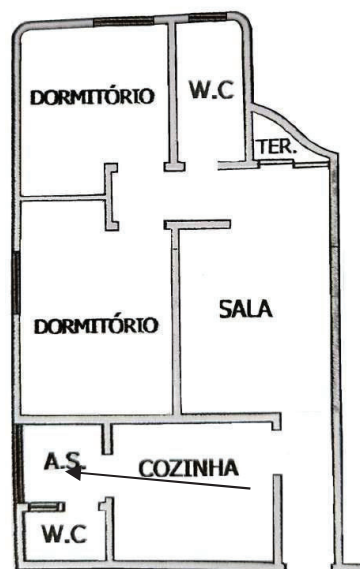
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediza.

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26



VISTA DA VAGA DE GARAGEM AVALIANDA.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

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

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,995	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

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

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

$$\text{qm} = \text{R\$ } 4.930,40/\text{m}^2 - \text{Data Base: Outubro/2020}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 4.930,40/m² (quatro mil, novecentos e trinta reais e quarenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2020	
SETOR : 060	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 441,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Durvalino Frigo		NÚMERO : 47	
COMP.: Ref.: 5780	BAIRRO : Cangaíba	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,564	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	51,62	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	61,62
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Região		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-941573096		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	519,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-209,22	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.230,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.540,65
		VARIAÇÃO : 1.0593

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2020	
SETOR : 060	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 441,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Durvalino Frigo		NÚMERO : 47	
COMP.: Ref.: AP0154	BAIRRO : Cangaíba	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:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,564	IDADE : 34 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :		0,00	VAGAS COB. : 1
VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	51,62	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	61,62
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	290.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	A&MPrime		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-987580950		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	502,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-202,25	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.056,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.355,96
		VARIAÇÃO : 1.0593

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2020	
SETOR : 060	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 441,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Durvalino Frigo		NÚMERO : 47	
COMP.: Ref.: 77095	BAIRRO : Cangaíba	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:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,564	IDADE : 34 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :		0,00	VAGAS COB. : 1
VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	51,62	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	61,62
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	200.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Prime Flat Negócios		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-29597899		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	346,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-139,48	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.487,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.693,77
		VARIAÇÃO : 1.0593

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2020	
SETOR : 060	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 441,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Durvalino Frigo		NÚMERO : 47	
COMP.: Ref.: 62511	BAIRRO : Cangaíba	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,564	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	51,62	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	61,62
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	310.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Natália Empreendimentos		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-998792496		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	536,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-216,20	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.404,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.725,34
		VARIAÇÃO : 1.0593

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2020	
SETOR : 060	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 441,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Durvalino Frigo		NÚMERO : 47	
COMP.: Ref.: 63478	BAIRRO : Cangaíba	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,564	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	51,62	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	61,62
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	250.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Natália Empreendimentos		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-998792496		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	432,79	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-174,35	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.358,78
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.617,21
		VARIAÇÃO :	1.0593

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2020	
SETOR : 060	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 441,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Durvalino Frigo		NÚMERO : 47	
COMP. Ref.: 62593	BAIRRO : Cangaíba	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,564	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	51,62	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	61,62
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	320.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Natália Empreendimentos		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-998792496		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	553,97	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-223,17	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.579,23
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.910,03
		VARIAÇÃO :	1.0593

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2020	
SETOR : 060	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 441,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Durvalino Frigo		NÚMERO : 47	
COMP.: Ref.: 62598	BAIRRO : Cangaíba	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,564	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	51,62	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	61,62
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	230.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Natália Empreendimentos		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-998792496		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	398,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-160,40	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.010,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.247,83
		VARIAÇÃO : 1.0593

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2020	
SETOR : 060	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 441,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Durvalino Frigo		NÚMERO : 47	
COMP.: Ref.: AP06441	BAIRRO : Cangaíba	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:	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,260	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) :	0,497	IDADE : 34 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :		0,00	VAGAS COB. : 1
VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	51,62	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	61,62
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUITES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Região		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-992979858	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	730,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	441,69	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-132,51	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.312,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.352,37
		VARIAÇÃO : 1.3139

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Cangaíba - Praça Durvalino Frigo

DATA : 09/10/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITÓRIO,8

OBSERVAÇÃO :

Setor: 060

Quadra: 260

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	441,00
☒ Obsolescência	Idade 34
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,04

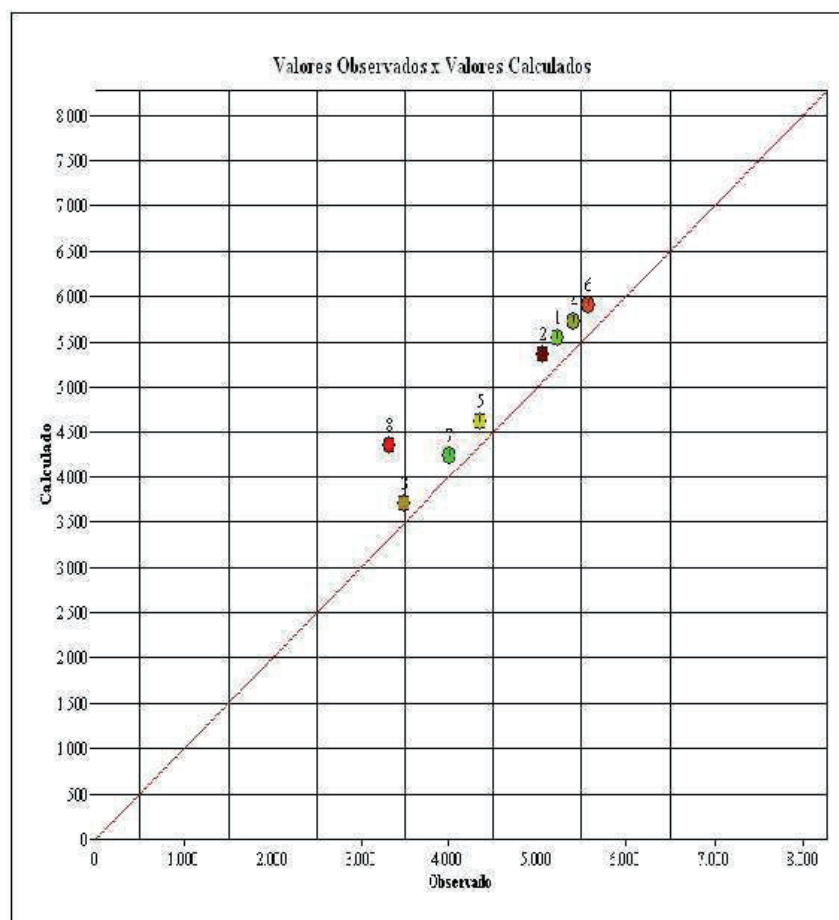
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Praça Durvalino Frigo, 47	5.230,53	5.540,65	1,0593
☒ 2	Praça Durvalino Frigo, 47	5.056,18	5.355,96	1,0593
☒ 3	Praça Durvalino Frigo, 47	3.487,02	3.693,77	1,0593
☒ 4	Praça Durvalino Frigo, 47	5.404,88	5.725,34	1,0593
☒ 5	Praça Durvalino Frigo, 47	4.358,78	4.617,21	1,0593
☒ 6	Praça Durvalino Frigo, 47	5.579,23	5.910,03	1,0593
☒ 7	Praça Durvalino Frigo, 47	4.010,07	4.247,83	1,0593
☒ 8	Praça Durvalino Frigo, 47	3.312,67	4.352,37	1,3139

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.230,53	5.540,65
2	5.056,18	5.355,96
3	3.487,02	3.693,77
4	5.404,88	5.725,34
5	4.358,78	4.617,21
6	5.579,23	5.910,03
7	4.010,07	4.247,83
8	3.312,67	4.352,37

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Praça Durvalino Frigo 47, Congoba SAO PAULO - SP Data : 09/10/2020
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 4.764,00 Edificação m² : 51,62 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.554,92
 Desvio Padrão : 886,27
 - 30% : 3.188,44
 + 30% : 5.921,40

Coefficiente de Variação : 19,4600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.930,40
 Desvio Padrão : 808,21
 - 30% : 3.451,28
 + 30% : 6.409,52

Coefficiente de Variação : 16,3900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas.	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento.	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,60 a 1,28	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.930,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.526,07
 INTERVALO MÁXIMO : 5.334,73

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.526,07
 INTERVALO MÁXIMO : 5.334,73

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

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

$$S = 51,62 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.930,40/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 51,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.930,40/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 254.507,25$$

Ou, em números redondos:

R\$ 254.500,00

(Duzentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais)

Data Base: Outubro/2.020

4.3 - CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

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

$$Avaga = 12,00 \text{ m}^2;$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.930,40/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VG = (0,5 \times Nvagas \times Avaga) \times qmf$$

$$VG = (0,5 \times 1,00 \times 12,00) \times \text{R\$ } 4.930,40/\text{m}^2$$

$$VG = \text{R\$ } 29.582,40$$

Ou, em números redondos:

R\$ 29.500,00

(Vinte e nove mil e quinhentos reais)

Data Base: Outubro/2.020

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM VILLA EUROPA**, em face de **NILTON DE JESUS ROSA E OUTRA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº **1015195-68.2015.8.26.0006-01 (2235/2015)**, são de:

VALOR DO APARTAMENTO:

Praça Durvalino Frigo, 47, Apto. nº 126, 12º Andar, Edifício Roma, Bloco B, Conjunto Jardim Villa Europa, Vila Londrina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 26.313, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.

\$ 254.500,00

(Duzentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais)

Data Base: Outubro/2.020

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DA VAGA DE GARAGEM:

**Praça Durvalino Frigo, 47, Vaga nº 33, 1º Subsolo, Conjunto Jardim
Villa Europa, Vila Londrina, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
26.314, no Décimo Sétimo CRI de São Paulo.**

R\$ 29.500,00

(Vinte e nove mil e quinhentos reais)

Data Base: Outubro/2.020

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 67 (sessenta e sete) folhas impressas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 14 de Outubro de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O I

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

14/10/2020

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº 1015195-68.2015.8.26.0006-01

Comunicado de vistoria - Processo nº 1015195-68.2015.8.26.0006-01

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: livia.queessada@adv.oabsp.org.br

Data: quarta-feira, 2 de setembro de 2020 19:15 BRT

São Paulo, 02 de setembro de 2019.

Prezada,

Dra. Lívia Franco Quessada

Tel.: (11) 2074-0167

E-mail: livia.queessada@adv.oabsp.org.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 1015195-68.2015.8.26.0006-01

Vara: 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França- Comarca de São Paulo -SP.

Ação: Cumprimento de sentença

Partes: Condomínio Edifício Jardim Vila Europa x Nilton de Jesus Rosa e outra

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **14 de setembro de 2020, às 13:00 hs.**, no imóvel em questão situado na **Praça Liverpool esquina com a Rua Londres, 450, Apto. 126, Edifício Roma, Vila Londrina, Penha - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

1/2

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

14/10/2020

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº 1015195-68.2015.8.26.0006-01

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

2/2

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

14/10/2020

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº 1015195-68.2015.8.26.0006-01

Comunicado de vistoria - Processo nº 1015195-68.2015.8.26.0006-01

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: fran.monteiro@uol.com.br

Data: quarta-feira, 2 de setembro de 2020 19:15 BRT

São Paulo, 02 de setembro de 2019.

Prezado,

Dr. Francisco Santos Monteiro

Tel.: (11) 2642-8181

E-mail: fran.monteiro@uol.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 1015195-68.2015.8.26.0006-01

Vara: 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França- Comarca de São Paulo -SP,

Ação: Cumprimento de sentença

Partes: Condomínio Edifício Jardim Vila Europa x Nilton de Jesus Rosa e outra

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **14 de setembro de 2020, às 13:00 hs.**, no imóvel em questão situado na **Praça Liverpool esquina com a Rua Londres, 450, Apto. 126, Edifício Roma, Vila Londrina, Penha - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

1/2

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

14/10/2020

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº 1015195-68.2015.8.26.0006-01

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2