Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1963
Avaliações e Pericias de Engenharia
Avaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Possessórias - Georreferenciamento de Imóveis Rurais
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP

AUTOS Nº: 0000807-24.2019.8.26.0529

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **LUCILA CAUDURO GONÇALVES,** em face de **LUCIA CAUDURO GONÇALVES TERRERI,** 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 expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Alameda São Carlos, nº 230, lote 22, quadra 44, Alphaville, Residencial 4, Santana de Parnaíba - SP.**

Termos em que,
P. Deferimento.
Santana de Parnaíba, 29 de agosto de 2.019.

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 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

VI = R$ 1.312.000,00

(Hum milhão, trezentos e doze mil reais).

Válido para agosto de 2.019



Alameda São Carlos, nº 230, lote 22, quadra 44, Alphaville, Residencial 4, Santana de Parnaíba - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 76.229, bem como cadastrado como contribuinte nº 24451.43.98.0021.00.000 junto à municipalidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **LUCILA CAUDURO GONÇALVES,** em face de **LUCIA CAUDURO GONÇALVES TERRERI,** em curso na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP, AUTOS Nº 0000807-24.2019.8.26.0529**, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Alameda São Carlos, nº 230, lote 22, quadra 44, Alphaville, Residencial 4, Santana de Parnaíba - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 76.229, bem como cadastrado como contribuinte nº 24451.43.98.0021.00.000 junto à municipalidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

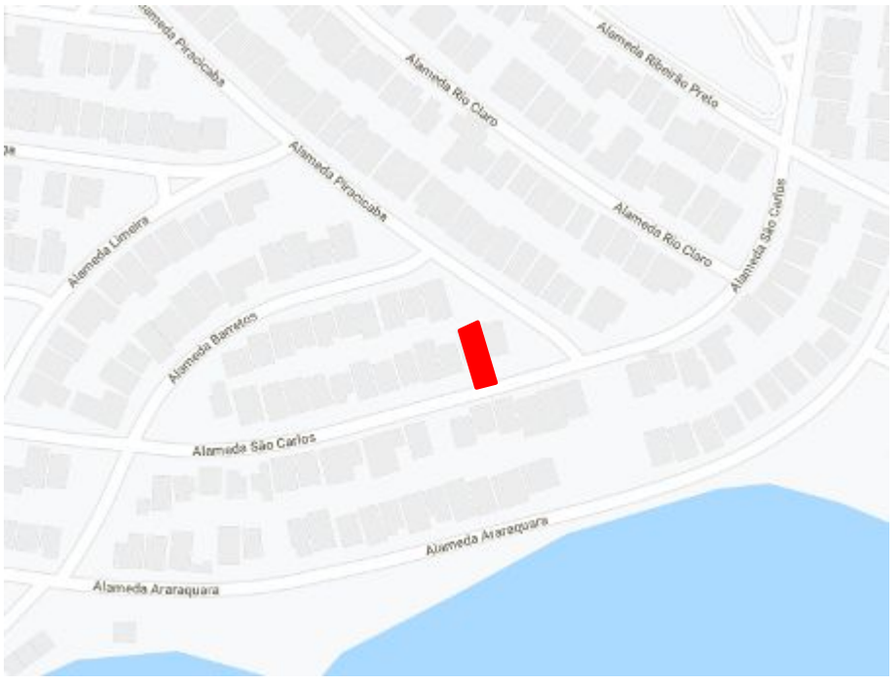
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

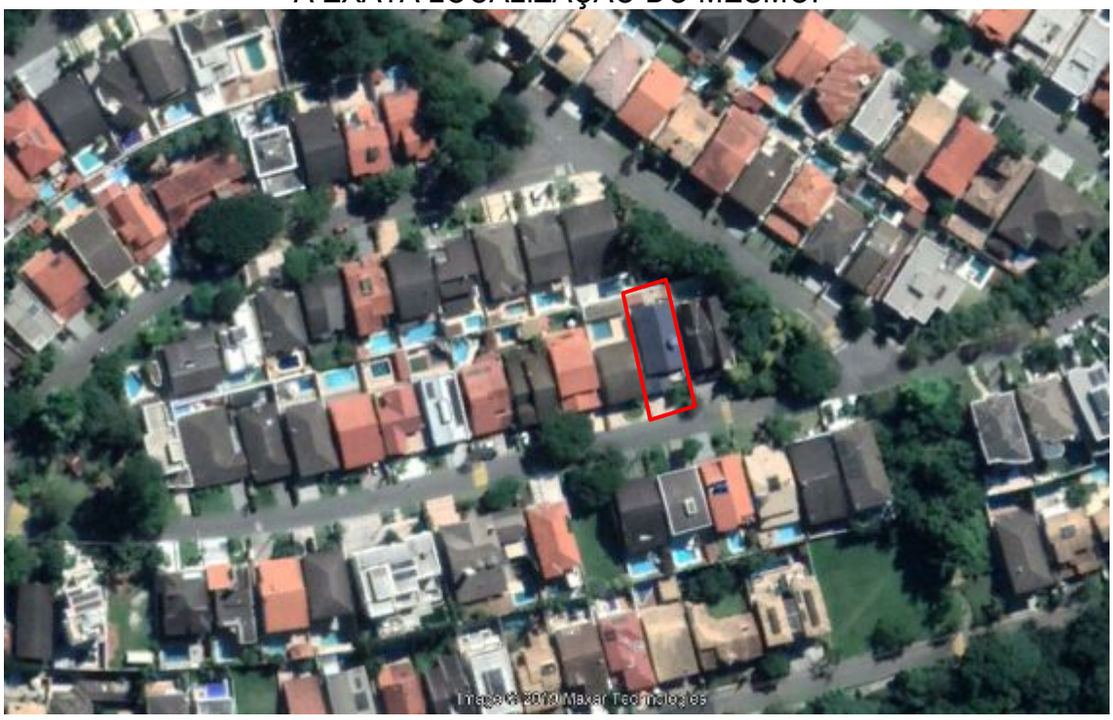
2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação está situado na Alameda São Carlos, nº 230, lote 22, quadra 44, Alphaville, Residencial 4, Santana de Parnaíba - SP, conforme ilustra a reprodução 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 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.



VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A EXATA LOCALIZAÇÃO DO MESMO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A via para qual o imóvel faz frente é servida pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;

- Guias e Sarjetas;

- Iluminação Pública;

- Energia Elétrica;

- Água;

- Telefone;

- Correio;

- Coleta de Lixo nas proximidades;

- Transporte Coletivo nas proximidades.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 01



VISTA DA ALAMEDA SÃO CARLOS, NO TRECHO ONDE SE INSERE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 02



VISTA DA ALAMEDA SÃO CARLOS, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona destinada a uso estritamente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Superior, Fino e Luxo", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando padarias, farmácias, comércios, mercado, dentre outros, localizados externamente ao condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

O imóvel em questão está localizado na Alameda São Carlos, nº 230, lote 22, quadra 44, Alphaville, Residencial 4, Santana de Parnaíba - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 76.229, bem como cadastrado como contribuinte nº 24451.43.98.0021.00.000 junto à municipalidade.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes características e dimensões:

Topografia: plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: regular;

Frente Principal: 12,00 m;

Fundos: 12,00 m;

Lateral Esquerda: 30,00 m;

Lateral Direita: 30,00 m;

Área: 360,00 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
Bel. João de Siqueira
Oficial

MATRÍCULA 76229 | FOLHA 001.- | LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Carolina Bi

I M Ó V E L:- LOTE Nº 22 da QUADRA Nº 44, do loteamento denominado ALPHAVILLE RESIDENCIAL 4, situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com a área total de 360,00 metros quadrados, medindo 12,00mde frente para a Alameda São Carlos; de quem da frente olha para o imóvel, mede do lado direito 30,00ms da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 23; 30,00ms do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 21; e, 12,00ms nos fundos, onde confronta com parte do lote nº 01, e com o Sistema de Lazer.-

PROPRIETÁRIAS:- Do Domínio Direto:- União Federal.- Do Domínio Útil:- CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S/A, com séde em São Paulo-Capital, à Alameda Santos nº 322, inscrita no CGC/MF. sob nº 61.583.860/0001-90.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 13.913 deste Cartório.-
Barueri, 23 de junho de 1.988.-
O ESC. AUT. _____ O OFICIAL

IPTU Você contribui, o benefício é seu.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

IMÓVEL		TIPO DE IMÓVEL	LOTEAMENTO			
Inscrição: 3041.43.88.0421.00.001	Código: 24626	IPTU	Código: 175	Denominação: ALPHAVILLE RESIDENCIAL 4	Código: 896	Inscr.: 100
Endereço do Imóvel: AL SAO CARLOS			número: 230	quadra: 44	lote: 22	
proprietário: CELIA MARIA ZANATTA GONCALVES			compromissário			
ÁREA DO TERRENO (m²): 360,00	VALOR VENAL DO TERRENO (R$): 140.166,00		QUANTIDADE DE PARCELAS: 12		VALOR DA PARCELA (R$): 401,20	
ÁREA CONSTRUÍDA (m²): 352,43	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R$): 321.996,96		ÁREA EXCEDENTE (M²): 0,00		VALOR DO IMPOSTO + TAXA (R$): 4.814,58	
TESTADA PRINCIPAL (m²): 12,00	VALOR VENAL TOTAL (R$): 462.162,96		TAXA DE LIXO (R$): 192,95		COTA ÚNICA COM DESCONTO (R$): 4.333,13	

Obs.: Em caso de divergência de lançamento, ingressar com solicitação por meio de protocolo até 30/01/2018 (Lei Municipal nº 899/75)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

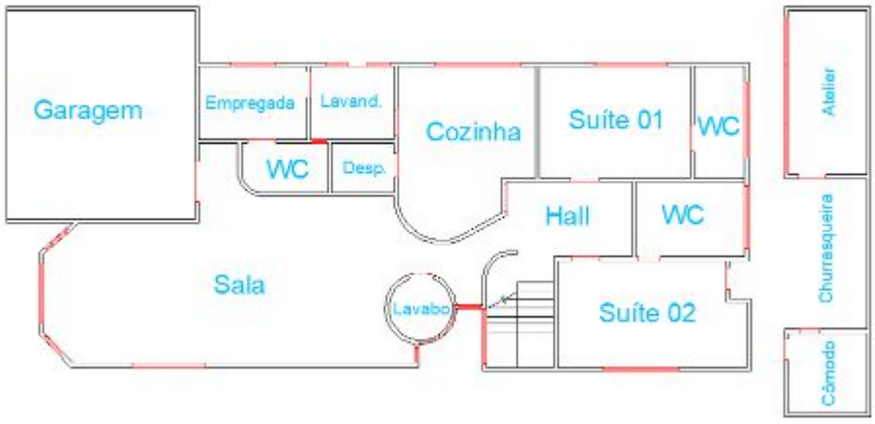
II.2.2 - BENFEITORIAS

O signatário diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

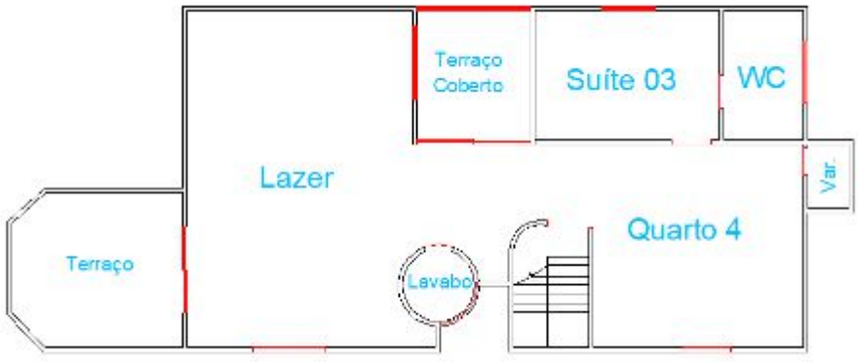
A edificação existente sobre o terreno em questão pôde ser assim descrita e classificada:

- Padrão: Casa - Superior
- Idade: 25 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples
- Área total construída = 352,43m² (trezentos e cinquenta e dois metros e quarenta e três centímetros quadrados).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.



CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 03



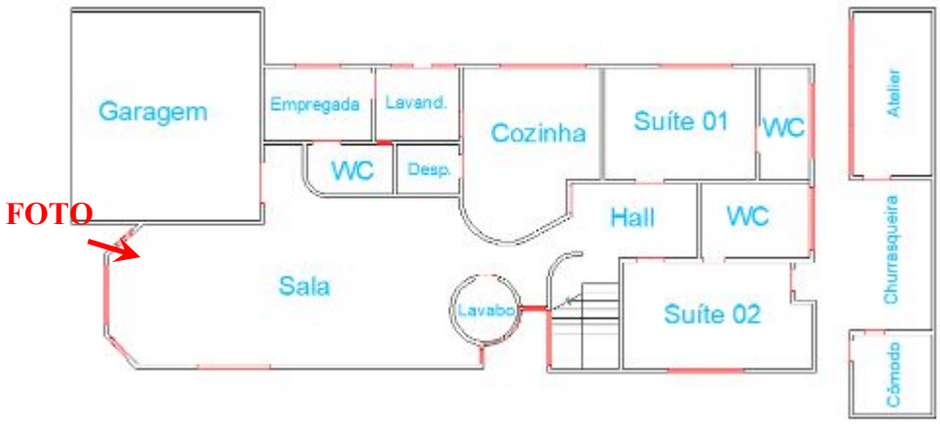
VISTA DA FACHADA DA EDIFICAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 04



VISTA DA SALA.

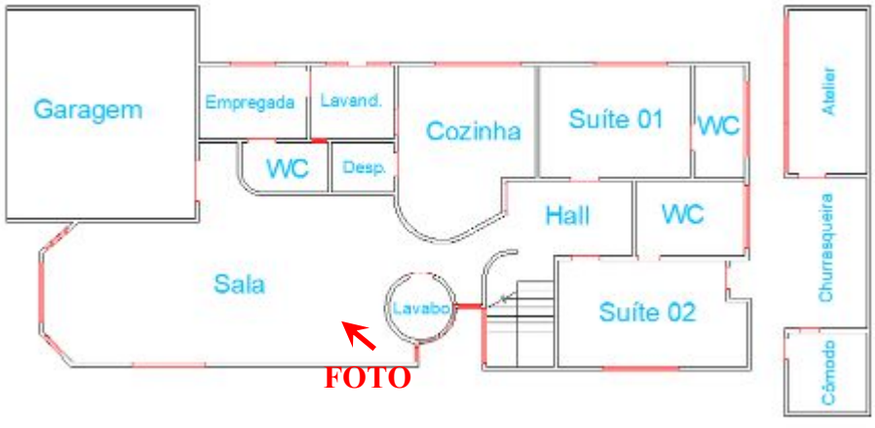


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 05



OUTRA VISTA DA SALA.

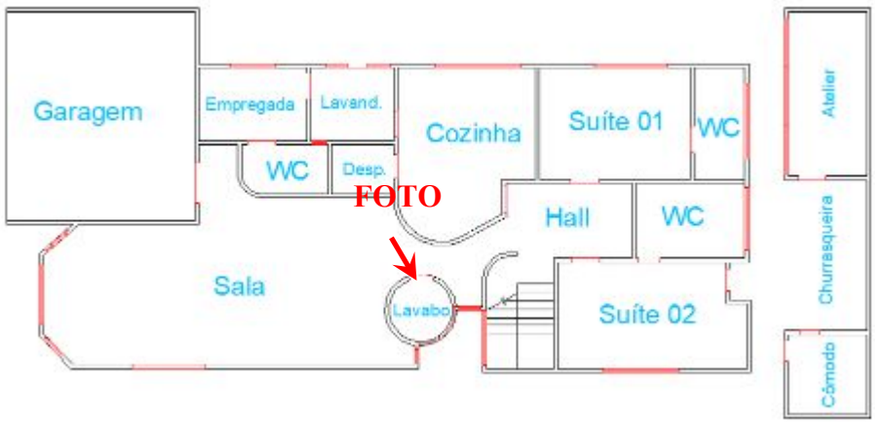


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 06



VISTA DO LAVABO.

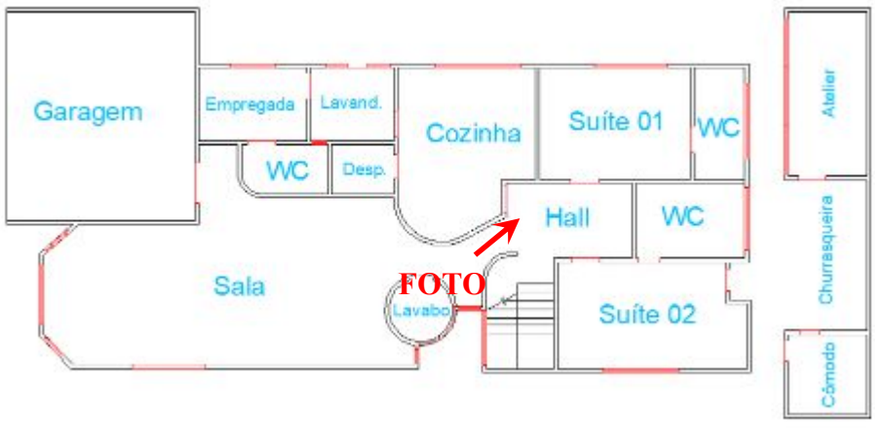


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 07



VISTA DO HALL.

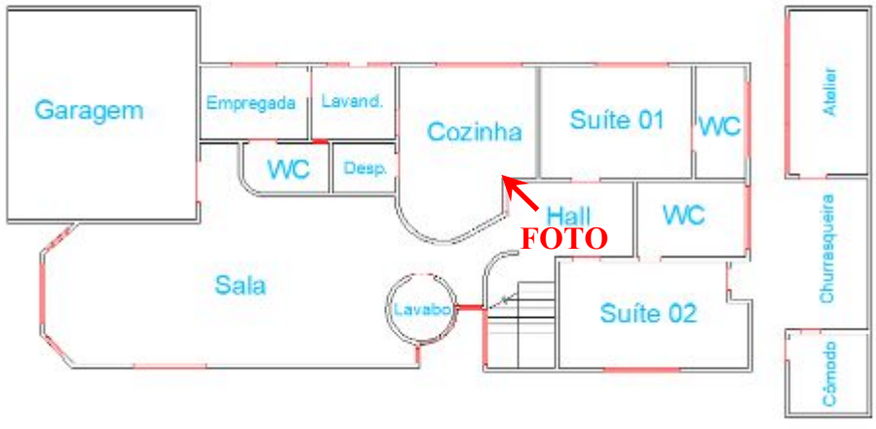


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 08



VISTA DA COZINHA.

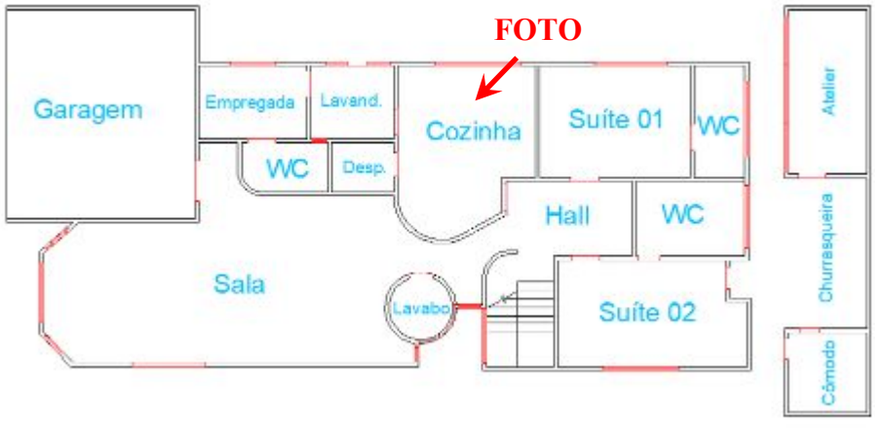


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 09



COZINHA.

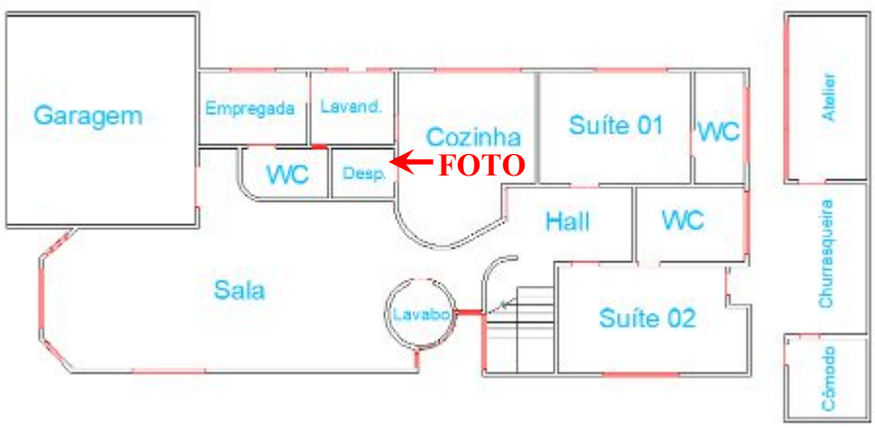


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 10



VISTA DA DESPENSA.

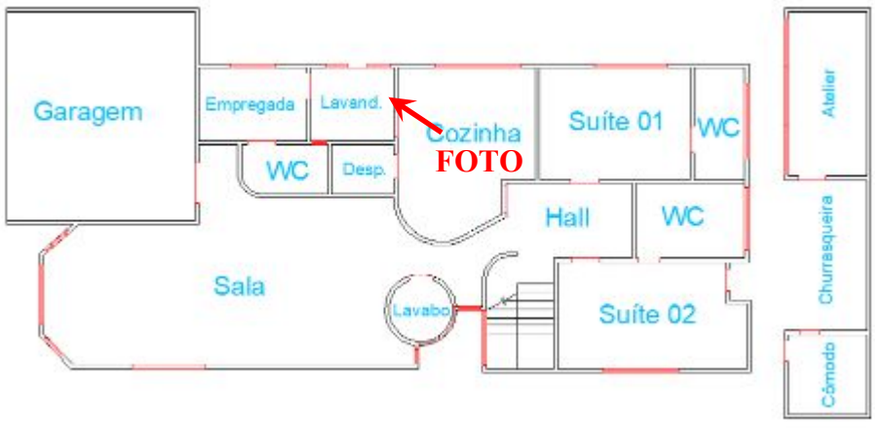


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 11



VISTA DA LAVANDERIA.

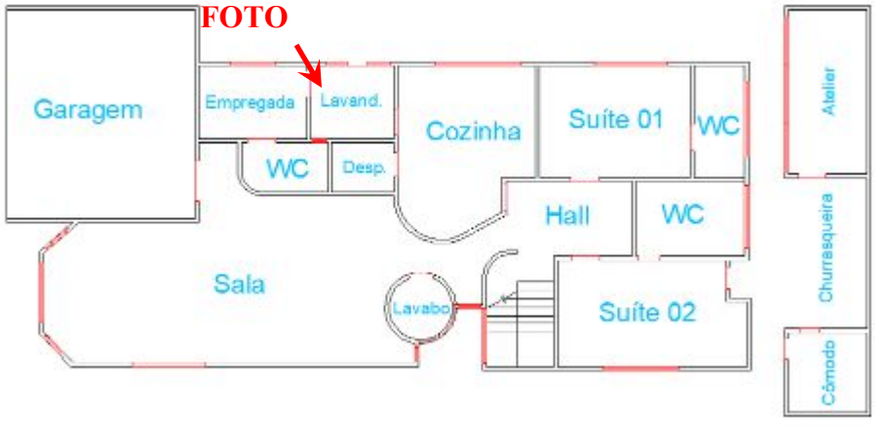


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 12



MAIS UMA VISTA DA LAVANDERIA.

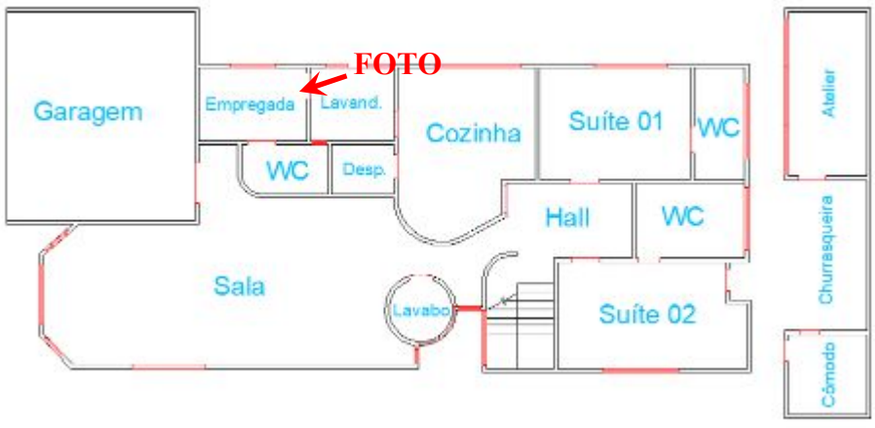


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 13

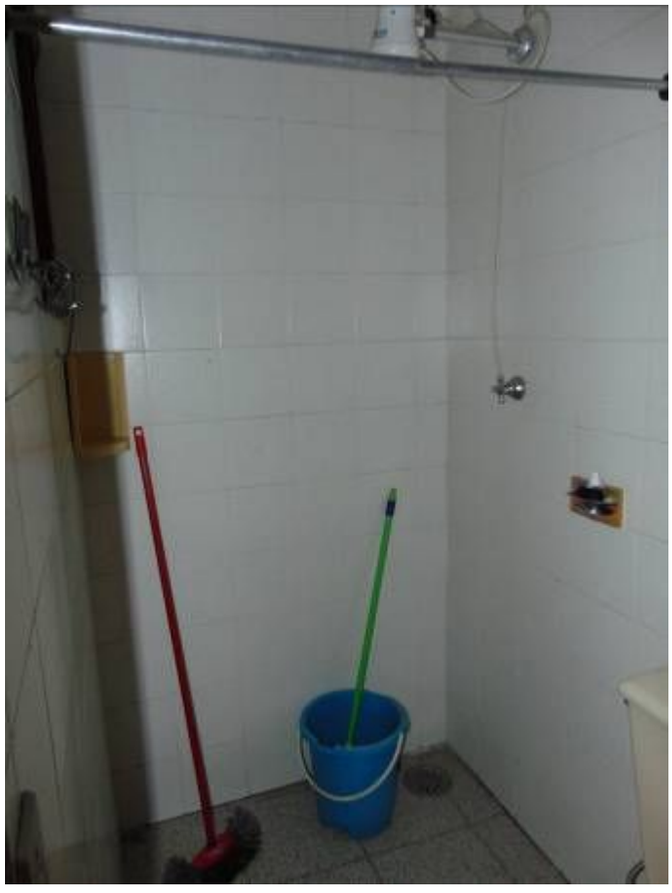


VISTA DO DORMIÓRIO DE EMPREGADA.

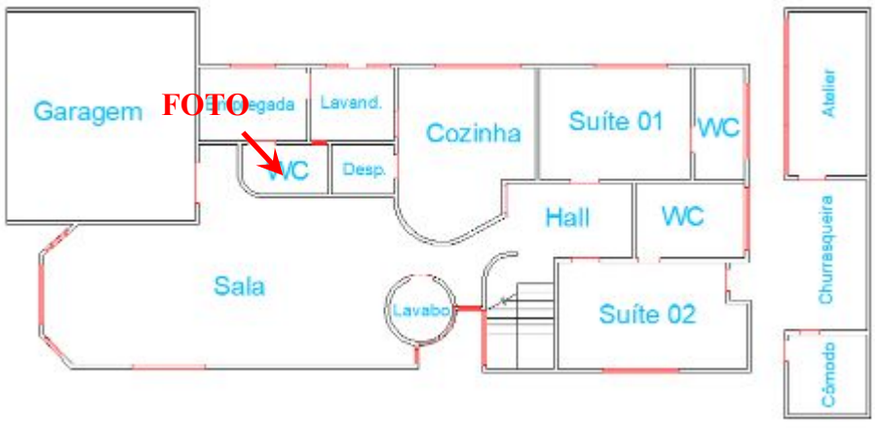


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 14



VISTA DO BANHEIRO.

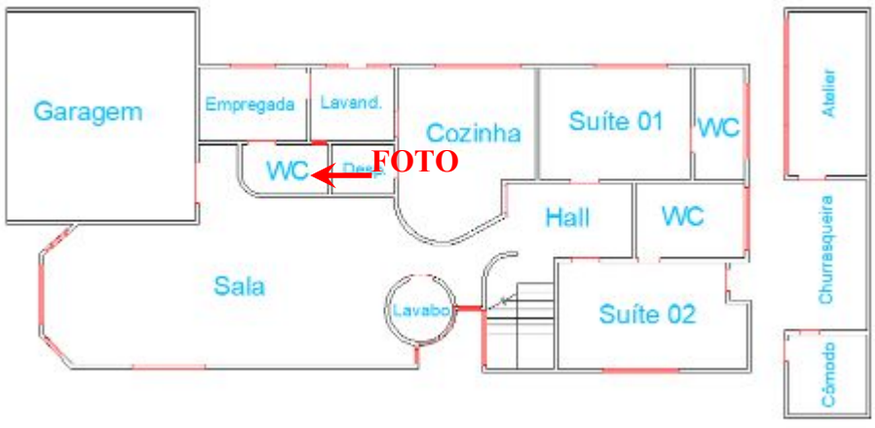


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 15



BANHEIRO.

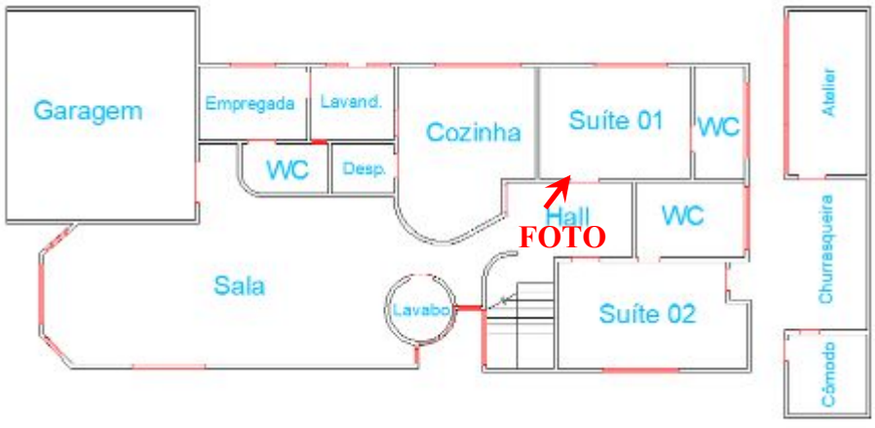


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 16



VISTA DA SUÍTE 01.

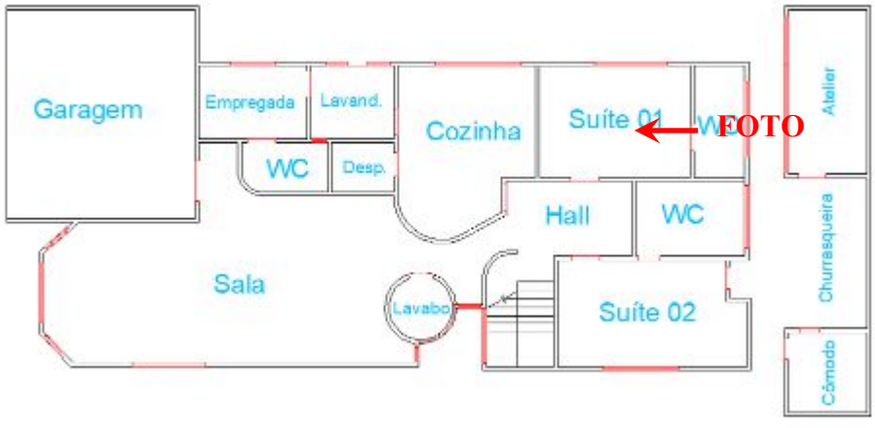


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 17



SUÍTE 01.



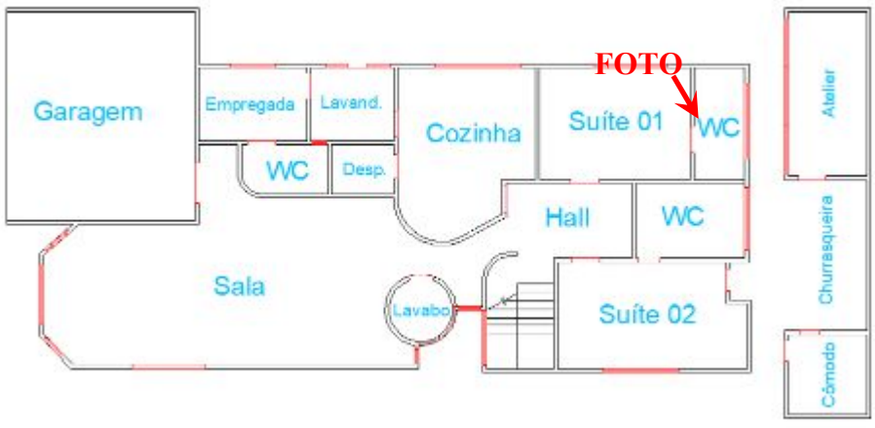
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar,sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 18



BANHEIRO DA SUÍTE 01.

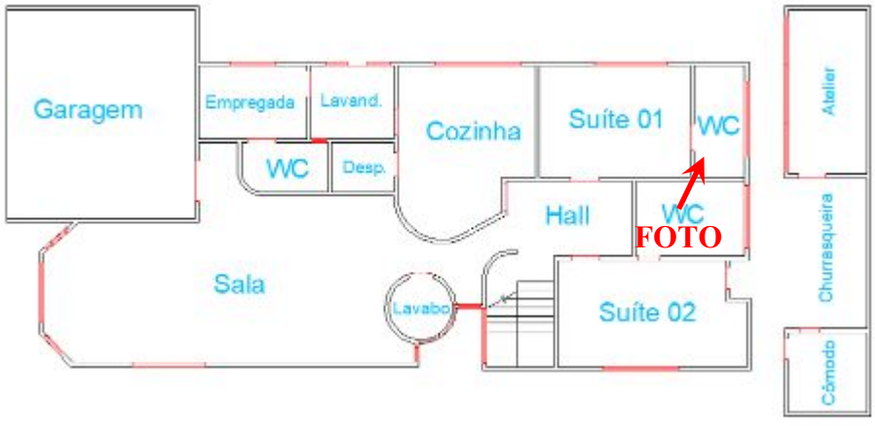


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 19



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 01.

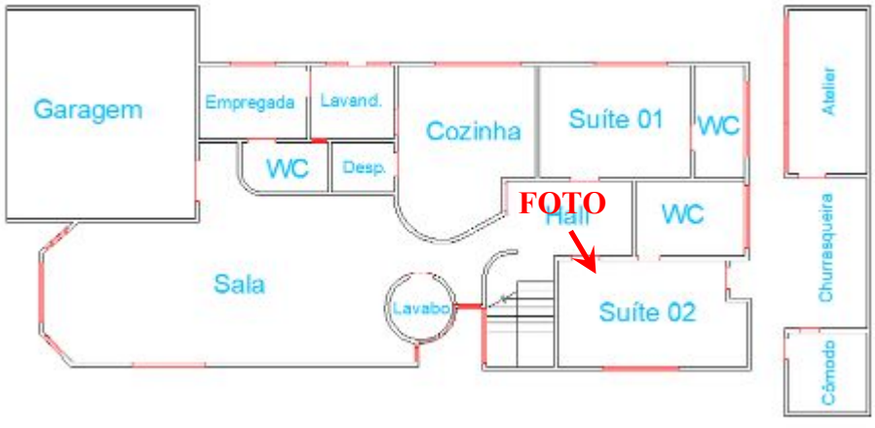


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 20



VISTA DA SUÍTE 02.

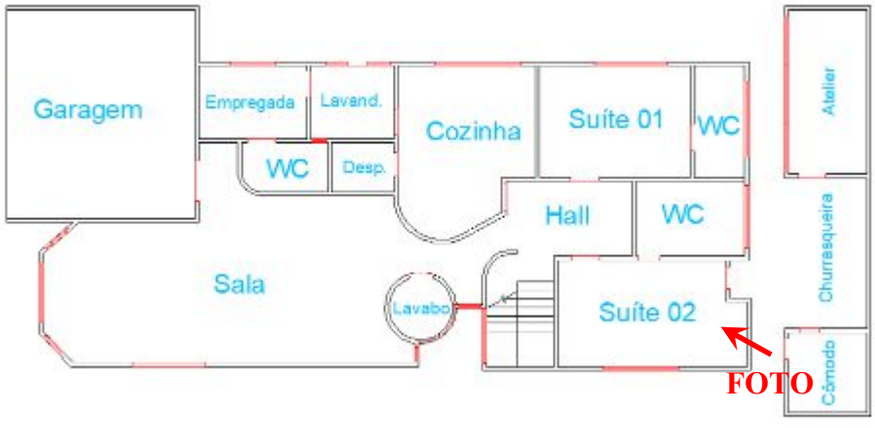


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 21



SUÍTE 02.

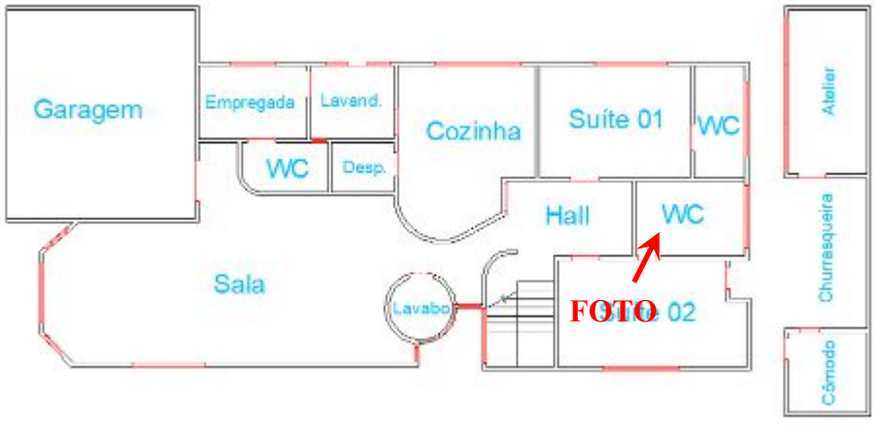


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 22



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 02.

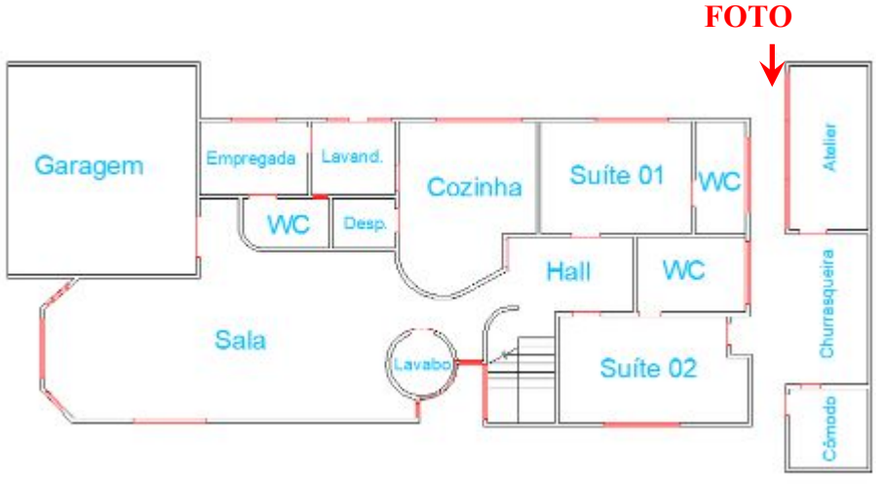


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 23



VISTA DA ÁREA EXTERNA.

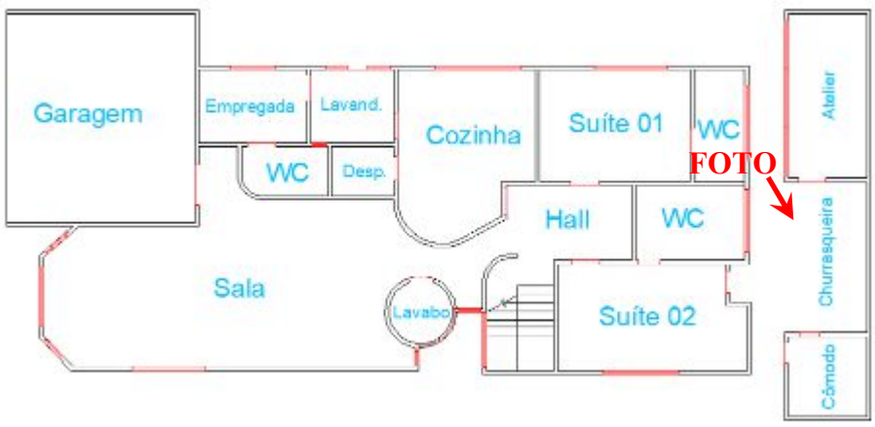


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 24



VISTA DA CHURRASQUEIRA.

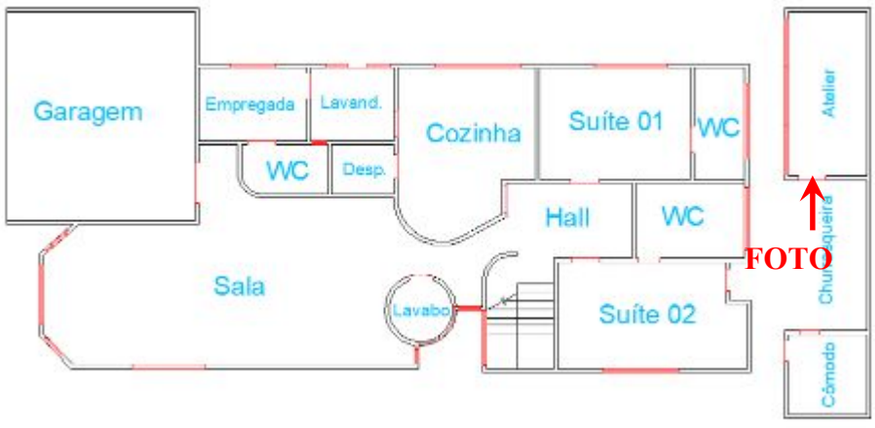


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 25



VISTA DO ATELIER.

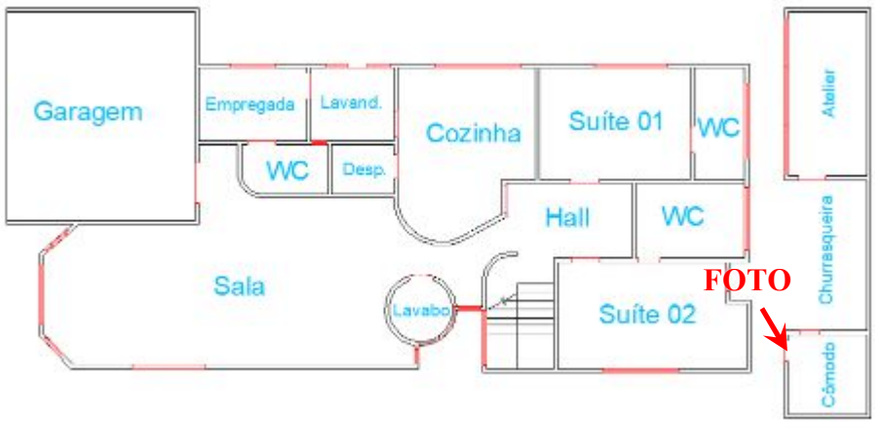


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 26



VISTA DO CÔMODO.

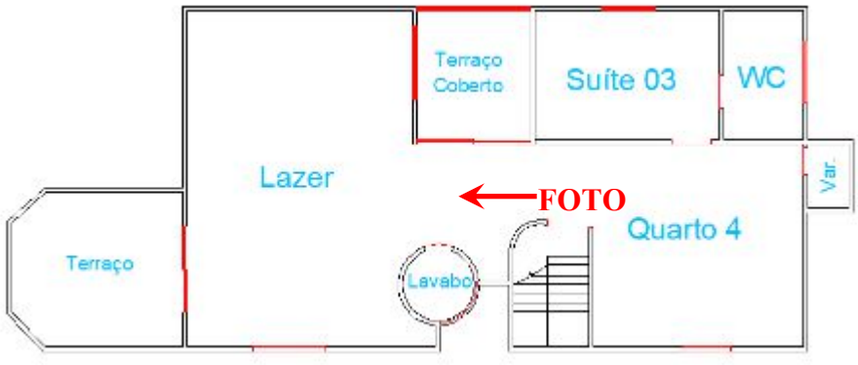


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 27



VISTA DA ÁREA DE LAZER INTERNA.

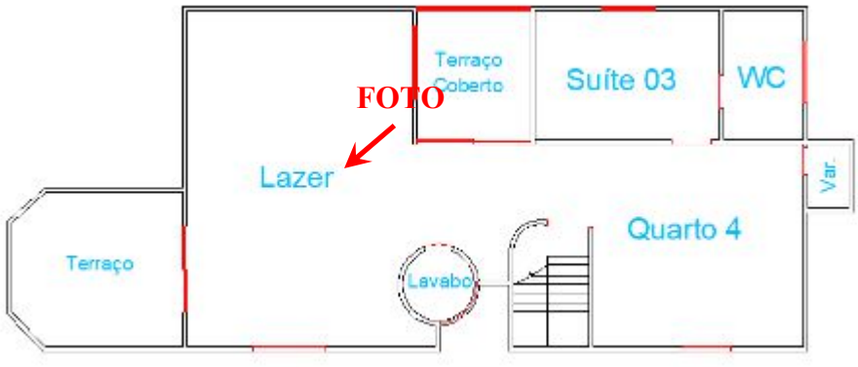


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 28



ÁREA DE LAZER INTERNA.

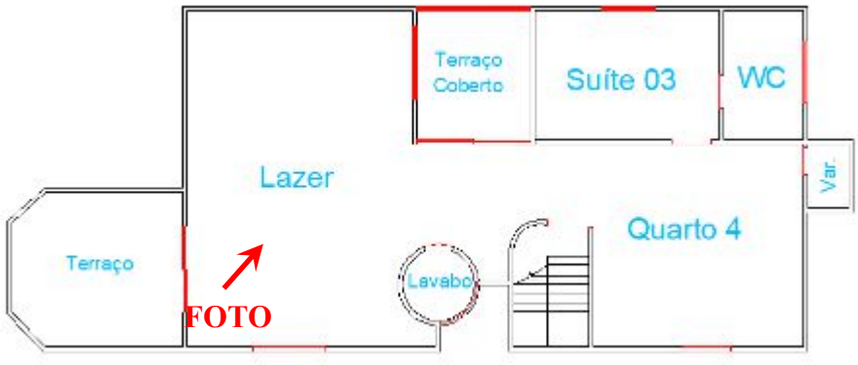


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 29



VISTA DA ÁREA DE LAZER INTERNA.

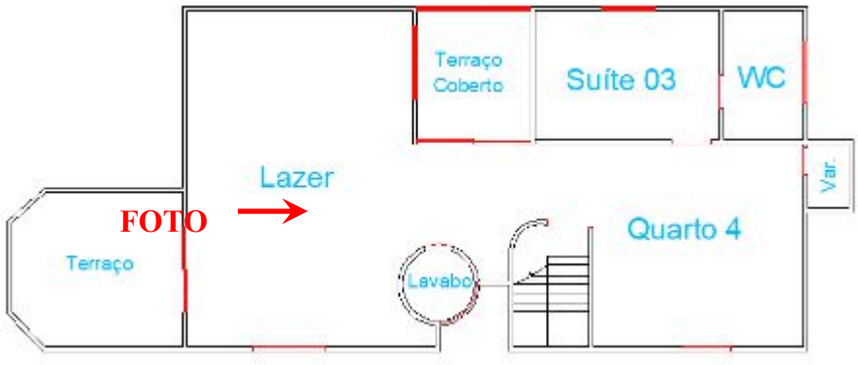


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 30



OUTRA VISTA DA ÁREA DE LAZER INTERNA.

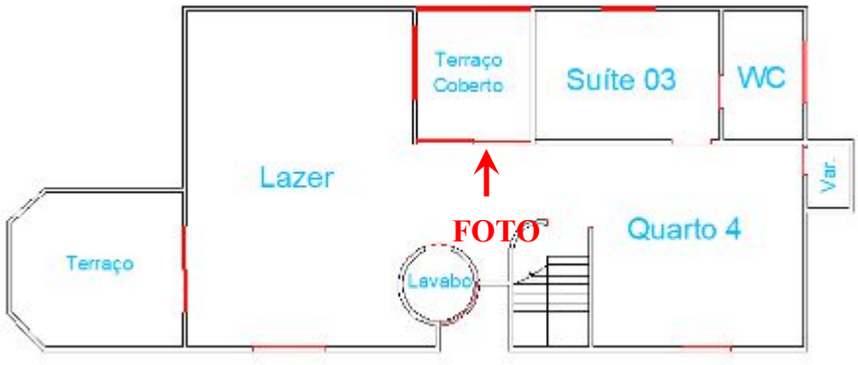


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 31



VISTA DO TERRAÇO DESCOBERTO.

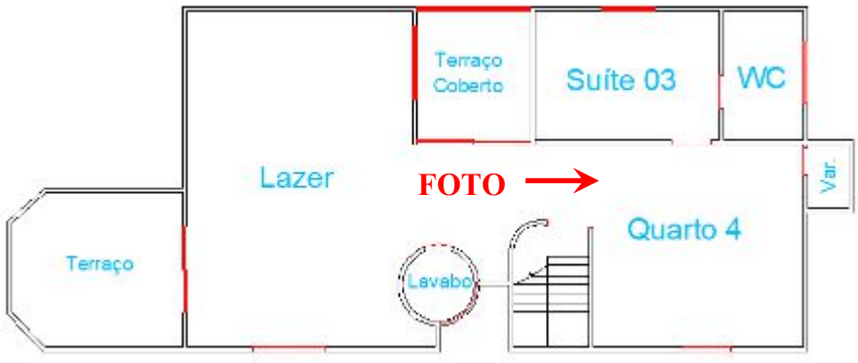


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 32



VISTA DO QUARTO 04.

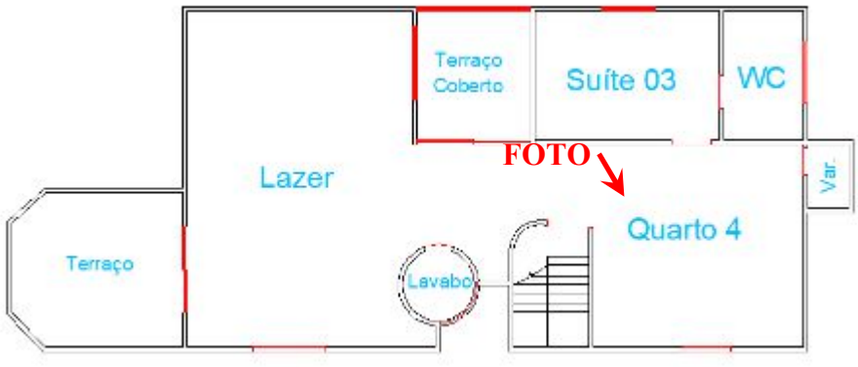


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 33



QUARTO 04.

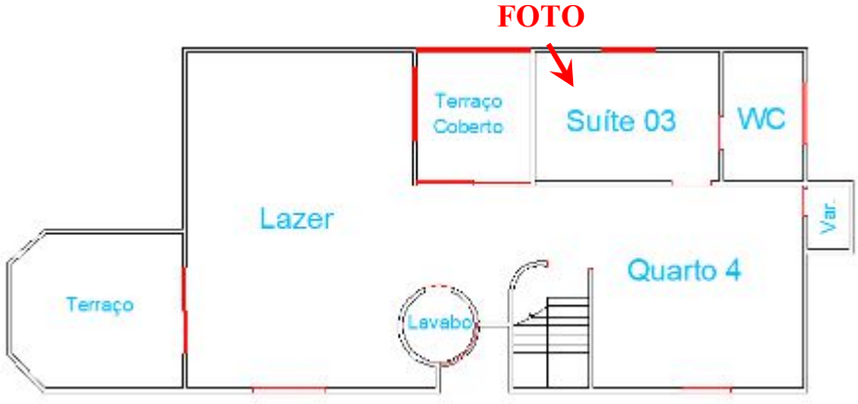


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 34



VISTA DA SUÍTE 03.

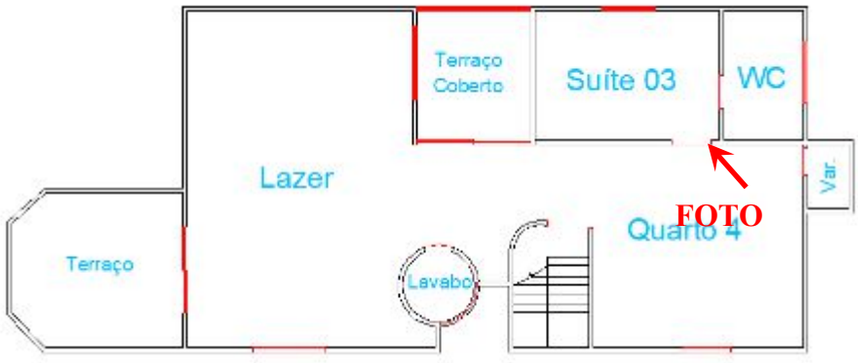


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 35



SUÍTE 03.

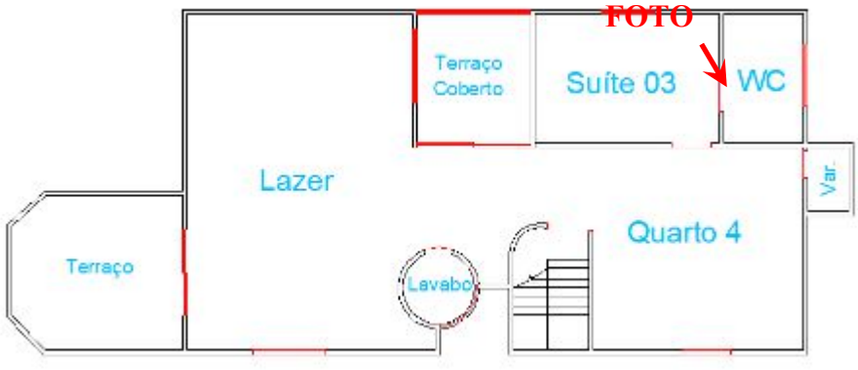


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 36



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 03.

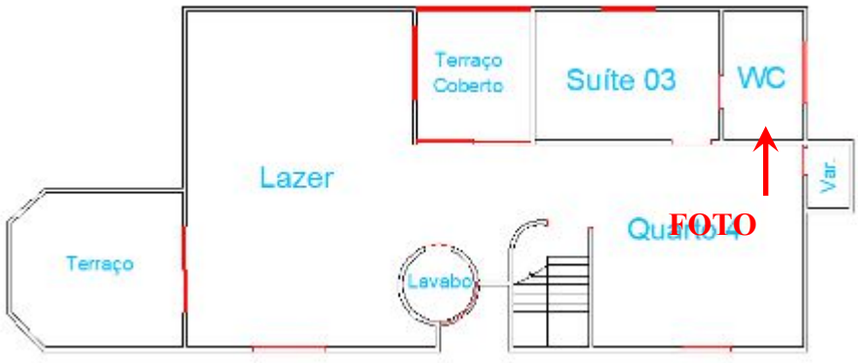


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

FOTO 37



BANHEIRO DA SUÍTE 03.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

	ZONA	Fatores de Ajustes: Frente e Profundidade: Referências: Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C_e	Coef de área C_a	Características e Recomendações: Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		1,10	não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)*– Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			1,10		1500	800 - 2.500	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			1,05		2500	1.200- 4.000	

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 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

	ZONA	Fatores de Ajustes								Características e Recomendações	
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		
		Referências		Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profun-didade			Área de referênci a do Lote	Intervalo característico de áreas.	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima								
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a	(m^2)	(m^2)	
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	**7ª Zona** Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	**10ª Zona** Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

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

Cf = (Fr / Fp)f, dentro dos limites: FR / 2 ≤ Fp ≤ 2Fr

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como Fr, são etirados das Tabelas I e II.

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

Cp = 1,0, dentro dos limites: Pmi ≤ Pe ≤ Pma;

Cp = (Pmi/Pe)p, dentro dos limites: $\frac{1}{2}$ Pmi ≤ Pe ≤ Pmi;

Cp = (0,5)p, para: Pe < $\frac{1}{2}$ Pmi;

Cp = 1/[(Pma/Pe) + {[1-(Pma/Pe)]. (Pma/Pe)p}], dentro dos limites: Pma ≤ Pe ≤ 3,0 Pma;

Cp = 1/[(Pma/3,0 Pma)+{[1-(Pma/3,0 Pma)]. (Pma/3,0 Pma)p}],
para: Pe > 3,0 Pma

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

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

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

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclive até 10 %	1,05
Em aclive até 20%	1,11
Em aclive acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente p inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "*non aedificandi*" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

3.2 - BENFEITORIAS:

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

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

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

A) Valores unitários:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

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

Foc = R + K * (1 – R), onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

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 d 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

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

Idade em % da vida referencia	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	098	0,965	0,910	0,811	0,66	0,46	0,24
4	0,979	0,97	0,955	0,900	0,802	0,65	0,46	0,24
6	0,968	0,96	0,944	0,890	0,793	0,64	0,45	0,24
8	0,957	0,95	0,933	0,879	0,784	0,63	0,45	0,23
10	0,945	0,94	0,921	0,869	0,774	0,63	0,44	0,23
12	0,933	0,93	0,909	0,857	0,764	0,62	0,44	0,23
14	0,920	0,91	0,897	0,846	0,754	0,61	0,43	0,22
16	0,907	0,90	0,884	0,834	0,743	0,60	0,43	0,22
18	0,894	0,89	0,871	0,821	0,732	0,69	0,42	0,22
20	0,880	0,87	0,858	0,809	0,721	0,58	0,41	0,21
22	0,866	0,86	0,844	0,796	0,709	0,57	0,41	0,21
24	0,851	0,84	0,830	0,782	0,697	0,56	0,40	0,21
26	0,836	0,83	0,815	0,769	0,685	0,65	0,39	0,20
28	0,821	0,81	0,800	0,754	0,672	0,54	0,38	0,20
30	0,805	0,80	0,785	0,740	0,659	0,53	0,38	0,20
32	0,789	0,78	0,769	0,725	0,646	0,62	0,37	0,19
34	0,772	0,77	0,763	0,710	0,632	0,51	0,36	0,19
36	0,755	0,75	0,736	0,694	0,619	0,60	0,35	0,18
38	0,738	0,73	0,719	0,678	0,604	0,49	0,35	0,18
40	0,720	0,71	0,702	0,662	0,590	0,48	0,34	0,17
42	0,702	0,70	0,684	0,645	0,575	0,46	0,33	0,17
44	0,683	0,68	0,655	0,628	0,560	0,45	0,32	0,16
46	0,664	0,66	0,647	0,610	0,544	0,44	0,31	0,16
48	0,645	0,64	0,629	0,593	0,528	0,43	0,30	0,16
50	0,625	0,62	0,609	0,574	0,512	0,41	0,29	0,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

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

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do calculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

VI = (VT + VB) x Fc ..... sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1.- PESQUISA DE MERCADO

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

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

qmf = R$ 1.920,84/m²

OBS: O valor unitário, de R$ 1.920,84/m² (hum mil, novecentos e vinte reais e oitenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : LUCILA X LUCIA **DATA :** 22/08/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2013 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	ALAMEDA ARARAQUARA ,SN	1.620,00	1.760,40	1,0867	1,0000
☒ 2	ALAMEDA RIO CLARO ,SN	1.978,02	2.149,46	1,0867	1,0000
☒ 3	ALAMEDA TAQUARITINGA ,SN	1.912,50	2.078,26	1,0867	1,0000
☒ 4	ALPHAVILLE RESIDENCIAL 04 ,SN	1.903,85	1.968,65	1,0340	1,0000
☒ 5	ALPHAVILLE RESIDENCIAL 04 ,SN	1.909,36	1.974,35	1,0340	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 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

unidesk

GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

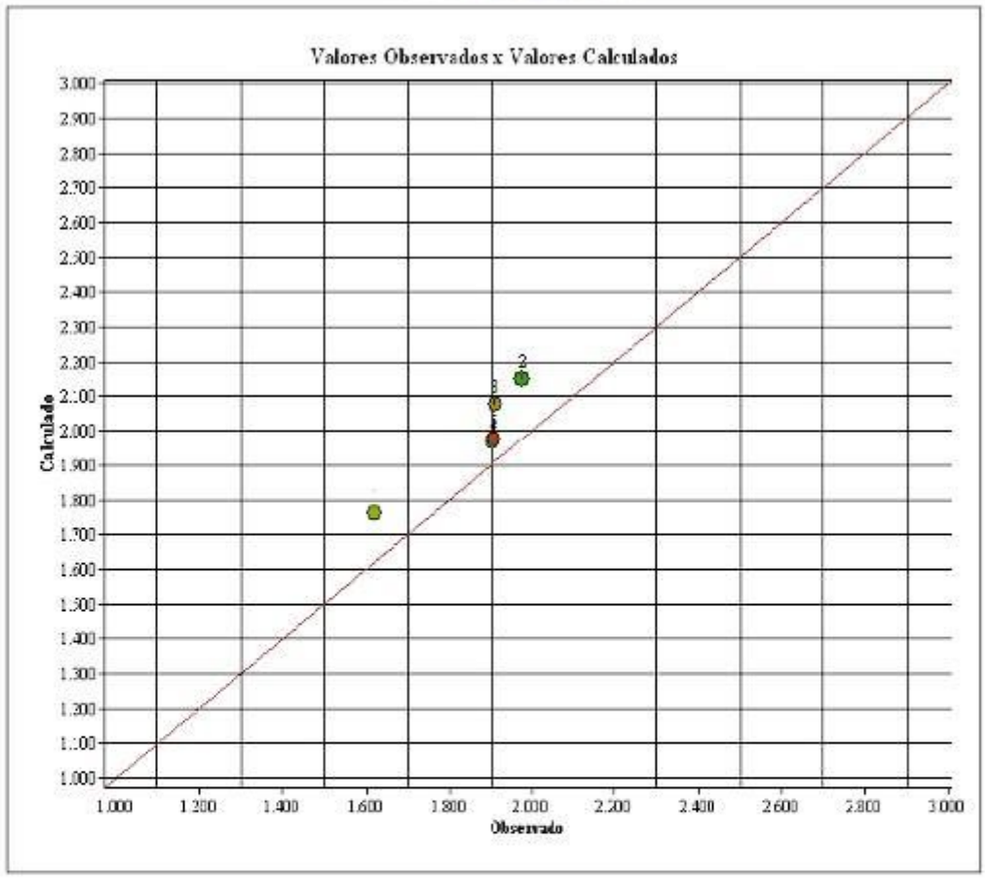
Núm.	Observado	Calculado
1	1.620,00	1.760,40
2	1.978,02	2.149,46
3	1.912,50	2.078,26
4	1.903,85	1.968,65
5	1.909,36	1.974,35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** ALAMEDA SAO CARLOS 230 LOTE 22 QUADRA 44 ALPHAVILLE RESIDENCIAL **Data :** 22/08/2019
Cliente : ENG WALMIR MODOTTI
Área m² : 360.00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.864,74
Desvio Padrão : 140,12
- 30% : 1.305,32
+ 30% : 2.424,17
Coeficiente de Variação : 7,5100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.986,22
Desvio Padrão : 147,10
- 30% : 1.390,36
+ 30% : 2.582,09
Coeficiente de Variação : 7,4100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pro conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 1.986,22
TESTADA: -0,0300
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.920,84000
VALOR TOTAL (R$) : 691.502,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.885,37
INTERVALO MÁXIMO : 2.087,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.824,78
INTERVALO MÁXIMO : 2.016,90

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 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor Total do terreno avaliando

At = Área Total do Lote = 360,00 m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R$ 1.920,84/m²

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R$ 1.920,84/m² x 360,00 m² = R$ 691.502,77

VT = R$ 691.502,77

(Seiscentos e noventa e um mil, quinhentos e dois reais e setenta e sete centavos).

Válido para agosto de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

4.3.- AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

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

Ordem :-	8
Classe :-	RESIDENCIAL
Tipo :-	CASA
Padrão :-	SUPERIOR
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	1,77600 x R8N
Conservação:-	e **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação	18,1	
Idade Aparente - I_e :-	25 Anos	
Vida Referencial - I_r :-	70 Anos	I_e/I_r*100 : 36%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $\mathbf{F_{oc} = R + K (1 - R)}$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,6180

F_{oc} = 0,2 + 0,618 *(1 - 0,2) = 0,6944

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	352,43 m2	x	R$ 1427,52 /m2	x	1,7760	x	0,6944

V_B = ***R$ 620.451,37***

VB = R$ 620.451,37

(Seiscentos e vinte mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e trinta e sete centavos)

Válido para agosto de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

4.4.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Somando-se os valores de terreno e de edificação, temos o valor total do imóvel:

Valor do Terreno ---------- R$ 691.502,77
Valor da Edificação ---------- R$ 620.451,37
Valor Total Apurado ---------- R$ 1.311.954,14

Ou, em números redondos:

VI = R$ 1.312.000,00

(Hum milhão, trezentos e doze mil reais).

Válido para agosto de 2.019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Alameda São Carlos, nº 230, lote 22, quadra 44, Alphaville, Residencial 4, Santana de Parnaíba - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 76.229, bem como cadastrado como contribuinte nº 24451.43.98.0021.00.000 junto à municipalidade,** objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **LUCILA CAUDURO GONÇALVES,** em face de **LUCIA CAUDURO GONÇALVES TERRERI,** em curso na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP, AUTOS Nº 0000807-24.2019.8.26.0529,** é de:

VALOR DO IMÓVEL
VI = R$ 1.312.000,00
(Hum milhão, trezentos e doze mil reais).
Válido para agosto de 2.019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 76 (setenta e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,
P. Deferimento.
Santana de Parnaíba, 29 de agosto de 2.019.

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 30/08/2019 às 11:03 , sob o número WSPB19700592294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000807-24.2019.8.26.0529 e código A07C16D.