

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

35 anos  
Desde 1983

384

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

27.6.2019

AUTOS Nº: 0213079-35.2009.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerido pelo CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA, em face de RONALDO MORONE JÚNIOR e OUTROS, tendo entregado seu LAUDO em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, no valor de R\$ 484,00, já reservados, conforme ofício de fls. 384, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE -SP - Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de abril de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

006 1 FEN-19.00004256-3 25/04/19 14:36:004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Fls.  
389

**JUNTADA**

**Em 29 de abril de 2019**

Junto a estes autos a/s (o/s):

- Petição
- Mandado
- Ofício
- Carta Precatória
- Guia de levantamento
- Guia de depósito judicial
- Edital ( ) D.J.E. ( ) JORNAL
- Protocolo
- Laudo Pericial
- Recibo BACEN
- Informações ao Judiciário-INFOJUD
- SEED:
  - Citação
  - Intimação
  - Cientificação
  - Hora Certa
- FAC-SIMILE
- OUTROS: \_\_\_\_\_

que se achava em Cartório, que segue.

Eu, Rafaela (Rafaela), Subscrivi.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/D

35 anos  
Desde 1983

39

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

AUTOS Nº: 0213079-35.2009.8.26.0006

26 ABR 2019

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerido pelo CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA, em face de RONALDO MORONE JÚNIOR e OUTROS, 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 compreendido pelo apartamento nº 74, localizado no 7º andar do Edifício Violeta - Bloco 2, integrante do Condomínio Parque Residencial Penha de França, situado na Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba, nesta Capital.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de abril de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

006 1 FER.19.00004287-0 250415 1437 353

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

39

Avaliações e Perícias de Engenharia

### RESUMO

#### VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 32.935, no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 74 - Bloco 2 - Condomínio Parque Residencial Penha de França

Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba - São Paulo

R\$ 245.000,00

(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)

ABRIL / 2019

### FOTO 01



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA**, em face de **RONALDO MORONE JÚNIOR e OUTROS**:

Apartamento nº 74, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Violeta, do Condomínio Parque Residencial Penha de França, com entrada pela Rua São Florêncio, nº 1500, 41º Subdistrito Cangaíba, com área útil de 51,580 m<sup>2</sup>, área comum de 13,139 m<sup>2</sup>, e área total de 64,719 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,28085%, e uma fração ideal nas despesas e coisas comuns no bloco de 1,96592%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada descoberta no estacionamento externo do edifício, matriculado sob nº 32.935, no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## II - VISTORIA

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

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba, São Paulo - SP, o signatário recebeu pelo Sra. Andréia, representando do condomínio, que informou que o

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

39

## Avaliações e Perícias de Engenharia

mesmo se encontra inabitado, não havendo ninguém que pudesse franqueá-lo para as vistorias.

Desta forma, considerando-se outros apartamentos do Condomínio Parque Residencial Penha de França que possuem as mesmas características construtivas, o Sra. Andréia franqueou uma unidade semelhante, e a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

*"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."*

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 74, objeto da presente ação, está localizado no 7º andar do Edifício Violeta - Bloco 2, integrante do Condomínio Parque Residencial Penha de França, situado na Rua São Florêncio, nº 1500

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

30

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 14:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY 117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1985

395

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 02/03



TRECHO DA RUA SÃO FLORÊNCIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY 117Sp.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 129.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

392

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua São Florêncio, nº 1500, apartamento nº 74.

ZONA:	ZM
SETOR:	060
QUADRA:	242
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	060.242.0513-9
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 458,00

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Walmir Pereira Modotti

36 anos  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

394



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019**

**Cadastro do Imóvel: 060.242.0613-9**

**Local do Imóvel:**  
R SAO FLORENCIO, 1500 - AP 74 1VGDDES  
CANGAIBA ED VIOLETA CEP 03733-020  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R SAO FLORENCIO, 1500 - AP 74 1VGDDES  
CANGAIBA ED VIOLETA CEP 03733-020

**Contribuinte(s):**  
RONALDO MORONE JUNIOR

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²)	9.546	Testada (m)	82,16
Área não incorporada (m²)	3.260	Fração ideal	0,0028
Área total (m²)	12.806		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²)	65	Padrão da construção	2-C
Área ocupada pela construção (m²)	1.591	Uso	residência
Ano da construção corrigido	1991		

<b>Valores de m² (R\$):</b>	
- de terreno:	565,00
- da construção:	1.607,00

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>	
- da área incorporada:	12.082,00
- da área não incorporada:	4.126,00
- da construção:	76.253,00
Base de cálculo do IPTU	92.461,00

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 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 26/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/07/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos-certificoes/>

**Data de Emissão:** 18/04/2019  
**Número do Documento:** 2.2019.000793846-6  
**Solicitante:** WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não, residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em: Zona Mista, Zona Mista Ambiental, Zona Mista de Interesse Social e Zona Mista de Interesse Social Ambiental.

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

395

Avaliações e Perícias de Engenharia



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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Fronte mínima (m)	Área mínima (m²)	Fronte máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMa				
		ZEMb				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZES				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMb				
		ZMc				
	ZRS	ZRS-1	5	125	150	20.000
		ZRS-2				
		ZRS-3				
		ZRS-4				
		ZRS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Walmir Pereira Modotti

36 anos  
Desde 1983

40

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. máximo	C.A. médio	C.A. mínimo (b)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	2	3	0,65	0,70	4,8	5	NA	3,00	NA
		ZC-1	NA	1	1	0,70	0,70	3,0	5	NA	3,00	NA
	ZCOP	ZCOP-1	0,5	2	3	0,65	0,70	NA	5	NA	3,00	NA
		ZCOP-2	0,5	2	3	0,50	0,50	10	5	NA	3,00	NA
		ZCOP-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3,00	NA
		ZCOP-4	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3,00	NA
		ZCOP-5	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3,00	NA
		ZCOP-6	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3,00	NA
	ZM	ZM	0,3	2	3	0,65	0,70	3,8	5	NA	3,00	NA
		ZM-1	NA	1	1	0,70	0,70	3,5	5	NA	3,00	NA
		ZM-2	0,3	2	3	0,65	0,70	3,8	5	NA	3,00	NA
		ZM-3	NA	2	2	0,70	0,50	2,5	5	NA	3,00	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	1,5 (f)	0,65	0,70	NA	5	NA	3,00	NA
		ZEIS-2	0,5	2	4 (f)	0,65	0,70	NA	5	NA	3,00	NA
		ZEIS-3	0,5	2	4 (f)	0,65	0,70	NA	5	NA	3,00	NA
		ZEIS-4	NA	2	2 (f)	0,70	0,50	NA	5	NA	3,00	NA
		ZEIS-5	0,5	2	4 (f)	0,65	0,70	NA	5	NA	3,00	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	3,8	5	NA	3,00	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,70	3,8	5	NA	3,00	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	2	1,5	0,70	0,70	3,8	5	NA	3,00	NA
ZPI-2		NA	1	1,5	0,50	0,70	3,8	5	NA	3,00	NA	

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zona Mista, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Avenida Cangaíba e de logradouros circunvizinhos.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.830/D

36 anos  
Desde 1983

40

Avaliações e Perícias de Engenharia

**2.2 - DO IMÓVEL**

**2.2.1 - TERRENO**

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 74 a fração ideal de 0,28085% sobre a área do terreno.

**2.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Parque Residencial Penha de França, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Parque Residencial Penha de França é constituído por sete blocos com 364 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acesso pela Rua São Florêncio.

**- DO CONDOMÍNIO**

O Edifício Violeta - Bloco 2, integrante do Condomínio Parque Residencial Penha de França, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 74), constitui-se de prédio residencial contendo: portaria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

40

## Avaliações e Perícias de Engenharia

pedestres com áreas de descanso, hall social, salão de festas, playground, e duas quadra de esporte, que atende a 13 andares superiores com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 2 elevadores (social e serviço), e vagas de estacionamento, localizadas no térreo.

### - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 74)

O apartamento nº 74 está localizado no 7º andar do Edifício Violeta - Bloco 2, integrante do Condomínio Parque Residencial Penha de França, situado na Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba - São Paulo.

Contém a área privativa de 51,580 m<sup>2</sup>, área comum do edifício de 13,139 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, perfazendo a área total construída de 64,719 m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de 0,28085% equivalente do terreno.

Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com idade física de 28 anos, podendo ser classificado como "1.3.2 - apartamento padrão simples", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

#### 1.3.2 - Apartamento padrão simples:

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

## Avaliações e Perícias de Engenharia

*e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. PAREDES: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. ESQUADRIAS: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.*

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA, DO APARTAMENTO VISTORIA, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO APARTAMENTO TIPO:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

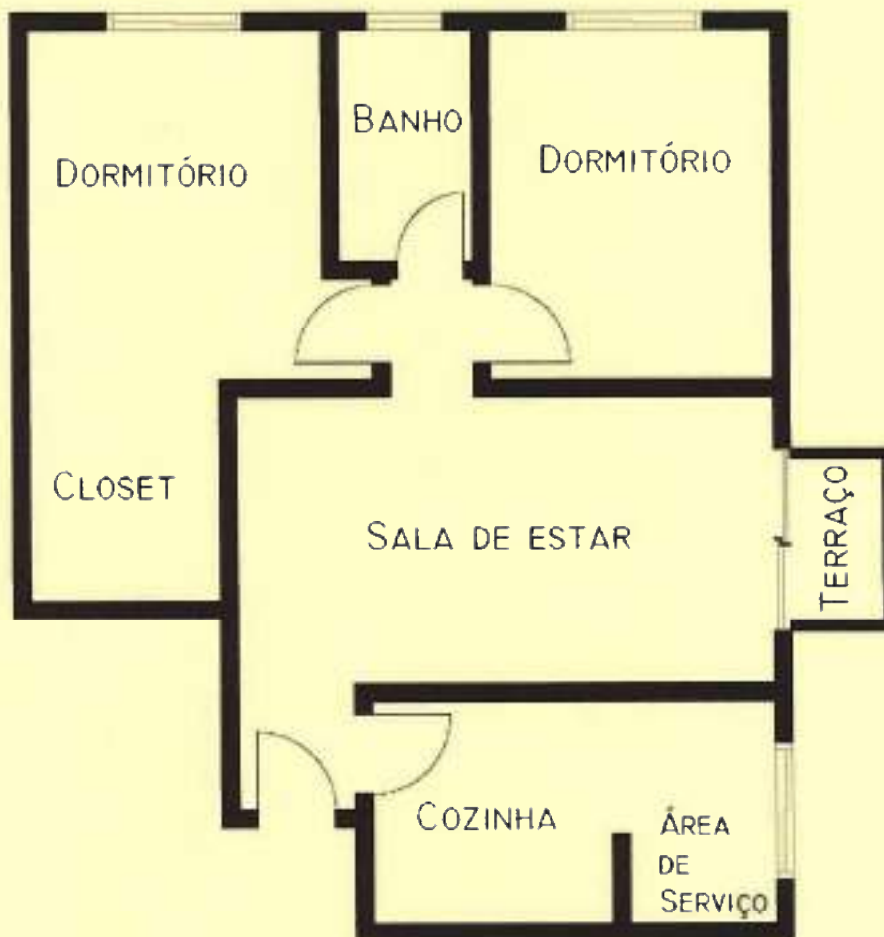
36 anos  
Desde 1983

400

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA  
APARTAMENTO TIPO (FINAL 4) – 51,58 m<sup>2</sup>



APARTAMENTO "TIPO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY 117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

40

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05

CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

36 anos  
Desde 1983

40

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

403

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 08/09

### CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

40

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

36 anos  
Desde 1983

40

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

41

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 14/15

### CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.380/D

36 anos  
Desde 1983

4

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 16/17

### CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA





Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

41

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18/19

CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 20/21

EDIFÍCIO VIOLETA



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22/23

EDIFÍCIO VIOLETA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY 117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.830/D

36 anos  
Desde 1983

415

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 24/25

EDIFÍCIO VIOLETA



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

**36 anos**  
Desde 1983

41

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTOS 26

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

**UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA**



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

36 anos  
Desde 1983

417

Avaliações e Perícias de Engenharia

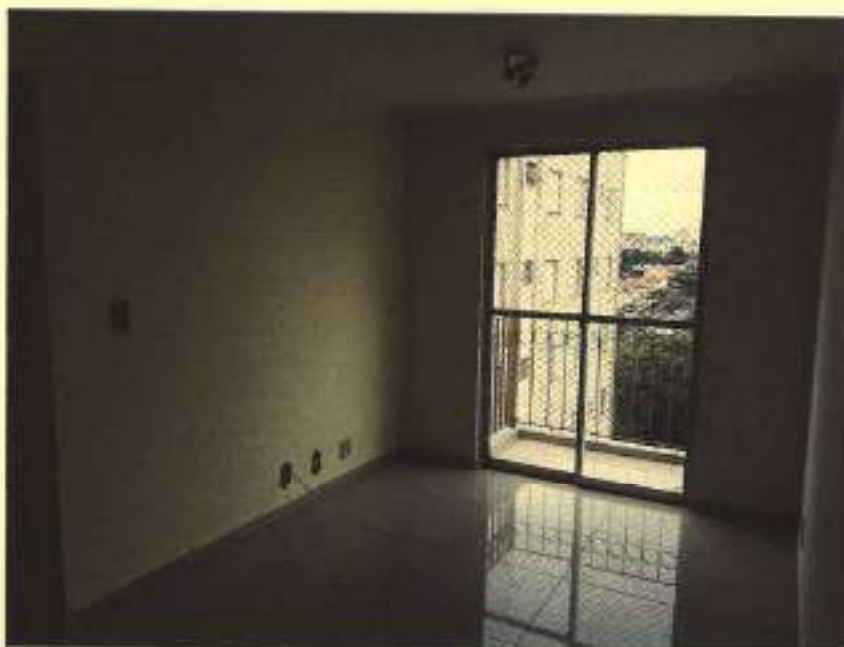
## FOTOS 27

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

**UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA**



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

41

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 28

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

UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

41

Avaliações e Perícias de Engenharia

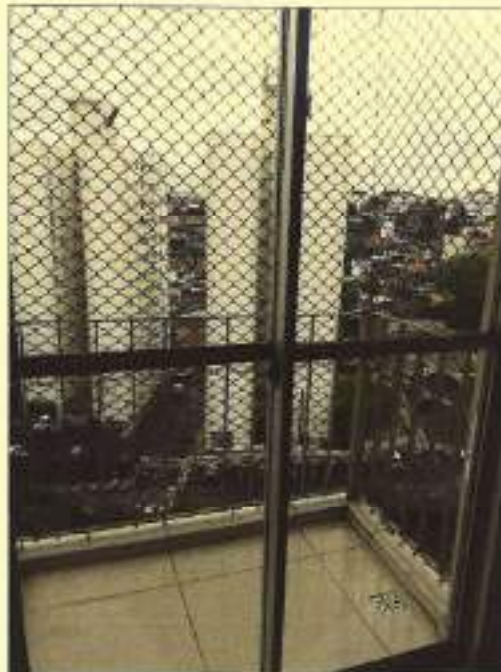
## FOTOS 29

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

**UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA**



APARTAMENTO "TIPO"





# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

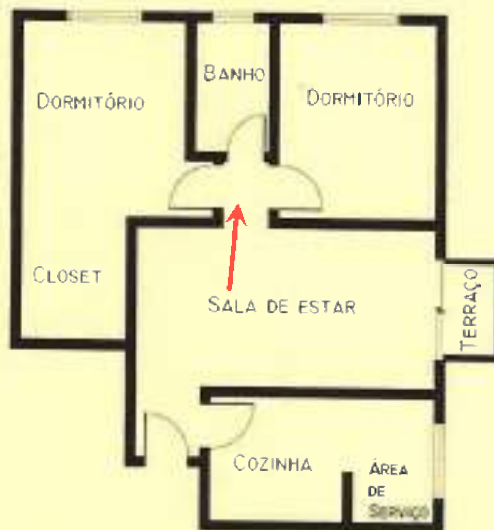
480

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 30

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

UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

42

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 31

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

UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

427

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 32

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

UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

420

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTOS 33

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

**UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA**



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

42

Avaliações e Perícias de Engenharia

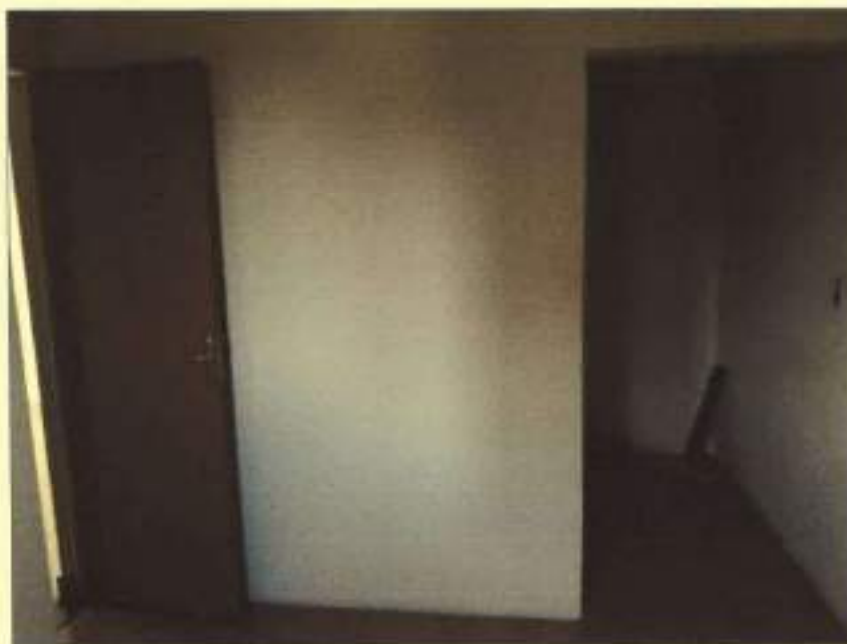
## FOTOS 34

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

UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/D

36 anos  
Desde 1983

42

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 35

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

UNIDADE SEMELHANTE  
EDIFÍCIO VIOLETA



APARTAMENTO "TIPO"



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

423

Avaliações e Perícias de Engenharia

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 18 (dezoito) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

424

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Localização;

Tipo do Imóvel;

Dimensões;

Padrão Construtivo;

Idade;

Data da Oferta.

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

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

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

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



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

428

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**C) - PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,470.

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

Walmir Pereira Modotti

36 anos  
Desde 1983

429

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rustico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,190	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rustico	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 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,800	0,816	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 3,48				
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	1,636	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	2,206	2,520
	2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,096	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	0,402	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
3.1.2- Padrão Médio				0,192	0,246	0,300
3.1.3- Padrão Superior	0,312			0,456	0,600	

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

433

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

42

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;

F<sub>oc</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

49

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/D

36 anos  
Desde 1983

42

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA GALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

434

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

43

Avaliações e Perícias de Engenharia

**IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS**

**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

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

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

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	51,58 m <sup>2</sup>
ÁREA DA GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 4.323,48 / m <sup>2</sup>



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

36 anos  
Desde 1983

A 25

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Substituindo e calculando:

$VI = [51,58 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 4.323,48 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 244.622,49$

Em números redondos:

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 245.000,00**

*(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)*

**ABRIL / 2019**

(\*) Obs.:  $V_U = \text{R\$ } 4.323,48 / \text{m}^2$  (quatro mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta e oito centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

434

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Borêncio NÚMERO: 1500  
 COMP.: Pq. Res. Penha de França BARRIO: Congalpa CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: BF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A) m²: 9.546,00 TESTADA - (C) m: 52,16 PROF. EQUIV. (Pe): 11,619  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

FABRICAÇÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (%): 0,631 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

ÁREA ÚTIL m²: 51,56 ÁREA CONSTR. m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 56,56

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADOS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Pedro de Lima Imóveis  
 CORRETORES: corretor TELEFONE: (11)-26742222  
 OBSERVAÇÃO:  
 Obs: Unidade sem varanda

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fabr:	0,00 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL B5:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL B6:	0,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

433

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Borçânico NÚMERO: 1500  
 COMP.: Fq. Res. Penha de França/BARRIO: Congalba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: BF: SP

### DADOS DA REGIÃO

### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 9.546,00 TESTADA - (C) m: 82,16 PROF. EQUIV. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (%): 0,631 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 0 VAGAS DESCOB: 1

### DIMENSÕES

ALTERNATIVA m²: 51,58 ÁREA CONSTR. m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 56,58

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Special móveis  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26727200  
 OBSERVAÇÃO:  
 Obs: Unidade sem varanda

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.100,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.100,43
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00	
	FT ADICIONAL B5: 0,00	
	FT ADICIONAL B6: 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  BILHETE DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
SEIOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOMÉTRICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Borja Nº: 1500  
COMP.: Pq. Res. Penha de França Nº: 1500 CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: 05111-000 UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 9.546,00 TESTADA - (Cf) m: 82,16 PROF. EQWM. (Pe): 116,19  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (R): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

#### DIMENSÕES

AL. FRENTE (m): 51,58 ÁREA CONSTR. m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 56,58

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SBB-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\$): 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
CORRETORA: Shiva Imóveis  
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-39683589  
OBSERVAÇÃO:  
Andar médio

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.536,64
OBSOLESCÊNCIA Fobx:	-417,40	FI ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.119,25
PADRÃO Fp:	0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,9080
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00
		FI ADICIONAL 05: 0,00
		FI ADICIONAL 06: 0,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY-17Sp.

43

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  ORIENTADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Borêncio NÚMERO: 1500  
 COMP.: Pq. Res. Perna de Frango BARRO: Congalaba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: BF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  IN ACABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 9.546,00 TESTADA - (cf) m: 82,16 PROF. EQUIV. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (C): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

#### DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA m²: 51,58 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 56,58

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 285.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Yes Imóveis  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-22832641  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA TEAF/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
DESOLESCÊNCIA Fobs:	-457,53 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

44

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Borêndio NÚMERO: 1500  
COMP.: Pq. Res. Penha de França BARRIO: Congaíba CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: BF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 9.546,00 TESTADA - (Tf) m: 82,16 PROF. EQUIV. (Pe): 114,19  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGRIMA: N50  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (C): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

#### DIMENSÕES

ÁREA PRIVAIVA m²: 51,58 ÁREA COMUNS m²: 0,00 GARAGENS m²: 5,00 TOTAL m²: 56,58

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SIBRES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SIBS-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\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Max Prime Imóveis  
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-23593545  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.885,61
ORSELESCÊNCIA Fobs: -449,50	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.436,11
PADRÃO Ep: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9080
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

44

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2019  VIZADO DATA DA PESSOA: 14/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Florêncio NÚMERO: 1500  
 COMP.: Pq. Res. Penha de França BARRIO: Congoaba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: DF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A) m²: 9.546,00 TESTADA - (ct) m: 82,16 PROF. EQBV. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (C): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PERÍM. m²: 51,58 ÁREA COB. m²: 0,00 GARAGENS m²: 5,00 TOTAL m²: 56,58

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SITES: 0 W.C.: 1 QUARTO SERVIÇOS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SBB SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Onera VALOR VENDA (R\$): 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Imóveis móveis  
 CONTRATO: corretor TELEFONE: (11) 941671296  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.798,37
OBsolescência Fob: -441,48	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.356,89
Padrão Fp: 0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9080
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00	
	FT ADICIONAL B5: 0,00	
	FT ADICIONAL B6: 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

44

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Borêncio NÚMERO: 1500  
 COM.P.: Pq. Res. Penha de França/BARRO: Congalaba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: BF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 9.546,00 TESTADA - (cp) m: 82,16 PROF. EQUIV. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (%): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

#### DIMENSÕES

A PRVAVIA m²: 51,58 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 56,58

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 PL. C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 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: Oferte VALOR VENDA (R\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Imóvel Imóveis  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26511044  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.234,59
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -481,61	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.752,98
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9080
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

44

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  INSCRITO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Borja Nº: 1500  
 COMP.: Pa. Res. Penha de França Nº: 1500 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 (m²): 9.546,00 TESTADA - (cf) m: 82,16 PROF. TQRN. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESCURVA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (Q): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

ÁREA PRIVA M²: 51,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 56,58

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SOB-SÓLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Arroz Imóveis  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26812100  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4.711,13
DESOLESCÊNCIA Fobs:	-433,45 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	4.277,68
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:	0,9080
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00	
	FT ADICIONAL B5:	0,00	
	FT ADICIONAL B6:	0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  REALIZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Borênia NÚMERO: 1500  
COMP: Pq. Res. Penha de França BARRIO: Congalba CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: BE: 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 (m²) m²: 9.546,00 TESTADA - (m) m: 82,16 PROF. EQUIV. (Pe): 116,19  
ACESSIBILIDADE: Dreta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (%): 0,084 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

#### DIMENSÕES

A. PRIVA. (m²) 49,00 ÁREA COB. (m²) 0,00 GARAGEM (m²) 5,00 TOTAL (m²) 54,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERMÓRIS: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
MOBILIÁRIA: Arroz, móveis  
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26812100  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fob:	-290,33 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00
	FT ADICIONAL B5:	0,00
	FT ADICIONAL B6:	0,00
		4.683,67
		4.393,34
		0,5380

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

44

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Boréncio NÚMERO: 1500  
 COMP.: Pq. Res. Penha de França BARRIO: Congaiba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: BF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Av) M²: 9.546,00 TESTADA - (Cf) M: 82,16 PROF. EQUM. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEF. (K): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A PRIVATIVA M²: 51,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 56,58

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Orlada VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Corretor de Lima Imóveis  
 CONTATO: TELEFONE: (11)-26742222  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.711,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.277,68
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9080
VAGAS	FT ADICIONAL B4: 0,00	
	FT ADICIONAL B5: 0,00	
	FT ADICIONAL B6: 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

44

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  **PREZADO DATA DA PESQUISA:** 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Borçêno **NÚMERO:** 1500  
 COMPL: Pa. Res. Penha de França **BARRIO:** Congaloba **CIDADE:** SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A) m²: 9.546,00 **TESTADA - (T) m:** 82,16 **PROF. EQUV. (Pe):** 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Irregular **ESQUINA:** Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

**TIPO DA EDIFICAÇÃO:** Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:** Norte

**CARACTERÍSTICAS**

**PADRÃO:** apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,470 **CONSERVAÇÃO:** c - regular  
**COEF. DEF. (C):** 0,713 **IDADE:** 28 **ANOS** **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB:** 0 **VAGAS DESCOB:** 1

**DIMENSÕES**

**AL. FRENTE (M):** 51,58 **ÁREA COMUM (M²):** 0,00 **GARAGE (M²):** 5,00 **TOTAL (M²):** 56,58

**EDIFÍCIO**

**DORMITÓRIOS:** 2 **SUÍTES:** 0 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1  
**ELEVADORES:** 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 13 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**NATUREZA:** Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 270.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00  
**IMOBILIÁRIA:** Pedro de Lima Imóveis  
**CONTATO:** corretor **TELEFONE:** (11)-26742222

**OBSERVAÇÃO:**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Eloc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.711,13
0,00	0,00	
OBSOLESCÊNCIA Febs:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.277,68
-433,45	0,00	
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9089
0,00	0,00	
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY-17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

44

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 12</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> HABILITADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019	
SEI TOR: 060	QUADRA: 242	ÍNDICE DO LOCAL: 458,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua São Borçima		NÚMERO: 1500	
COMPL: Pq. Res. Penha de França/BARRIO: Cangaíba		CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: BF: SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (M²): 9.546,00	TESTADA - (C) m: 82,16	PROF. EQUV. (Pe): 116,19	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original	FACE: Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento simples c/ elev		COEF. PADRÃO: 1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (%): 0,713	IDADE: 28 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 1
Á. PRIVATIVA M²: 60,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 5,00	TOTAL M²: 65,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 13	APTO/ANDAR: 4
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 1
			SUB-SOLOS: 0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 310.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Pedro de Lima Imóveis			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-26742222	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBRABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.650,00
OBSCULESCÊNCIA Fobs: -427,88	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.222,17
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9080
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

44

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UNIDADE DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Borêncio NÚMERO: 1500  
 COMP: Pq. Res. Penha de França BARRIO: Congalba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: BF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Av) m²: 9.546,00 TESTADA - (Ct) m²: 82,16 PROF. EQUIV. (Pe): 11.619  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

FADÉCIO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (Q): 0,68 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

Á. PERÍM. m²: 51,58 ÁREA COB. m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 56,58

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Itaque de Silve Porto Imóveis  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26742222  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4.449,40
DISOLESCÊNCIA Fobs:	-275,81 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	4.173,59
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:	0,9380
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00	
	FT ADICIONAL B5:	0,00	
	FT ADICIONAL B6:	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

400

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UNIDADE DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Borêncio NÚMERO: 1500  
 COMP.: Pq. Res. Penha de França BARRO: Congaliba 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 (M²) M²: 9.546,00 ESTADA - (CT) m: 82,16 PROF. EQUIV. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Dreta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K): 0,684IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 0 VAGAS DESCOB: 1

**DIMENSÕES**

ÁREA PRIVA M²: 51,58 ÁREA COB M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 56,58

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 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**

NAIDREZA: Dreta VALOR VENDA (R\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Bons Dias Móveis  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26814200  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.865,61
OBSCOLESCÊNCIA Fods:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.582,76
PADRÃO Ip:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9380
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Florêncio NÚMERO: 1500  
 COMP.: Pq. Res. Penha de França BARRIO: Congaloba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) M²: 9.546,00 TESTADA - (M) M: 82,16 PROF. EQWV. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQOMNA: N50  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (D): 0,631 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

#### DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 61,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 66,58

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SBB-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: Orelta VALOR VENDA (R\$): 249.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MJO Imóveis  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-27918577  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.344,71
OBsolescência Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.344,71
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.



# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

492

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 14

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019

SEIOR: 0,00 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Borçânico NÚMERO: 1500

COMPL: Pq. Res. Penha de Franco BARRO: Cangaíba CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: VT: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (M<sup>2</sup>) M<sup>2</sup>: 9.546,00 ESTADA - (C<sup>2</sup>) m: 62,16 PROF. EQM. (Pe): 114,19

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (%): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PENALTIMA M<sup>2</sup>: 49,00 ÁREA COBIM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 5,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 54,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 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: Onera VALOR VENDA (R\$): 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO: Corretores autônomos associados TELEFONE: (11)-49903739

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fac: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.500,00
OBsolescência Fob: -414,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.085,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9080
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  PTEZADO DATA DA PESQUISA: 16/4/2019  
 SETOR: 060 QUADRA: 242 ÍNDICE DO LOCAL: 458,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Florêncio NÚMERO: 1500  
 COMP.: Pq. Res. Penha de França BANHEIRO: Cangaíba CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 9.546,00 TESTADA - (m) m: 82,16 PROF. EQUIV. (Pe): 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

Nº DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,713 IDADE: 28 anos FRACÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 0 VAGAS DESCOB: 1

#### DIMENSÕES

A. PRIVAIVA m²: 49,00 ÁREA COMBIB m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 54,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SBB-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\$): 268.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Andréia Cordero Baccaro Imóveis  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-99322538  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.922,45
DESOBESCENCIA Fobs:	-452,89 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.469,56
PADRÃO fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9080
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

**36 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

45

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 18

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  **EMITIDO DATA DA PESQUISA:** 16/4/2019

SEIOR: 060 **QUADRA:** 242 **ÍNDICE DO LOCAL:** 458,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua São Borçário **NÚMERO:** 1500  
 COM.P.: Pq. Res. Penha de França **BARRIO:** Congalpa **CIDADE:** SAO PAULO - SP  
 CEP: **UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (m²) m²: 9.546,00 **TESTADA - (m²) m²:** 82,16 **PROF. FORM. (m):** 116,19  
 ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Irregular **ESQUINA:** N5o  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Refinado **FACE:** Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples c/ elev **COEF. PADRÃO:** 1,470 **CONSERVAÇÃO:** c - regular  
 COEF. DEP. (%): 0,713 **IDADE:** 28 anos **TRACÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.**: 0 **VAGAS DESCOB.**: 1

**DIMENSÕES**

A PERMANENTE: 49,00 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 54,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 0 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1  
 ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUBPISOS:** 13 **APTO/ANDAR:** 4 **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: Onera **VALOR VENDA (R\$):** 260.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

IMOBILIÁRIA: Grupo Alternativo Imóveis **TELEFONE:** (11)-991206781  
 CONTATO: corretor  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.775,51
OBSOLESCÊNCIA Fob: -439,37	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.336,14
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9080
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 14:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

455

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua São Borêncio DATA: 16/4/2019  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SÃO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIS  
 OBSERVAÇÃO:  
 Edifício Violeta - Condomínio Parque Residencial Penha de França

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	499,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 28
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua São Borêncio ,1500	4.100,43	4.100,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua São Borêncio ,1500	4.100,43	4.100,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua São Borêncio ,1500	4.536,64	4.119,25	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua São Borêncio ,1500	4.972,86	4.515,33	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua São Borêncio ,1500	4.885,61	4.436,11	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua São Borêncio ,1500	4.798,37	4.356,89	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua São Borêncio ,1500	5.234,59	4.752,98	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua São Borêncio ,1500	4.711,13	4.277,68	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua São Borêncio ,1500	4.683,67	4.393,34	0,9380
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua São Borêncio ,1500	4.711,13	4.277,68	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua São Borêncio ,1500	4.711,13	4.277,68	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua São Borêncio ,1500	4.660,00	4.222,17	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua São Borêncio ,1500	4.449,40	4.170,59	0,9380
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua São Borêncio ,1500	4.885,61	4.582,76	0,9380
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua São Borêncio ,1500	4.344,71	4.344,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 16	Rua São Borêncio ,1500	4.500,00	4.085,97	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 17	Rua São Borêncio ,1500	4.922,45	4.469,56	0,9080

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY-17Sp.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 890/D

36 anos  
Desde 1983

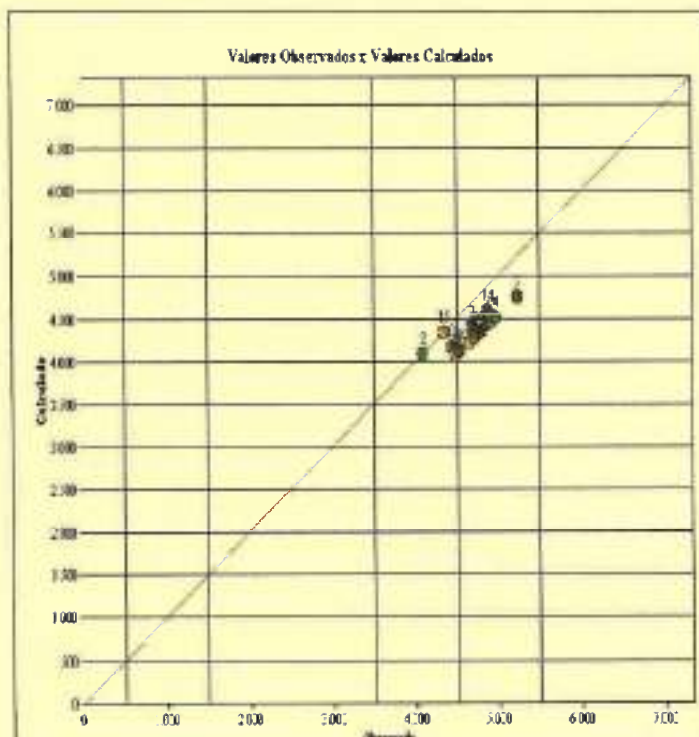
455

## Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.100,43	4.100,43
2	4.200,43	4.100,43
3	4.536,64	4.118,29
4	4.972,86	4.215,37
5	4.885,61	4.432,11
6	4.798,37	4.256,08
7	5.234,59	4.792,08
8	4.711,13	4.277,68
9	4.663,67	4.293,24
10	4.711,13	4.277,68
11	4.711,13	4.277,68
12	4.650,00	4.222,17
13	4.446,40	4.175,29
14	4.985,61	4.582,20
15	4.344,71	4.244,21
16	4.500,00	4.683,87
17	4.922,45	4.404,56
18	4.775,51	4.336,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

AC

Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Obj:** Apartamento      **Local:** Rua São Borçêdo 1500 Apto. 74 - Bloco 2 Cangaioba SAO PAULO - SP      **Data:** 16/4/2019  
**Cliente:** Avaliação

**Área terreno m²:** 9.546,00      **Edificação m²:** 56,58      **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários:** 4.665,20  
**Desvio Padrão:** 292,06  
- 38%: 3.265,94  
+ 38%: 6.064,76

**Coefficiente de Variação:** 6,2400

### VALORES HOMOGENIZADOS

**Média Unitários:** 4.323,48  
**Desvio Padrão:** 182,43  
- 38%: 3.026,44  
+ 38%: 5.620,53

**Coefficiente de Variação:** 4,2200

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1) Carac. do imóvel avaliado	Completo quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto. aos fatores essenciais do imóvel <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2) Disponibilidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	\$ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
3) Identificação dos dados de mercado	A apresentação de informações em todas as variáveis dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	A apresentação de informações em todas as variáveis dos dados analisados <input type="checkbox"/>	A apresentação de informações em todas as variáveis dos dados analisados <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4) Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 4.323,48  
**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 4.323,48000

**VALOR TOTAL (R\$):** 244.622,50

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):** Paradigma

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):** Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO:** 4.266,16

**INTERVALO MÍNIMO:** 4.266,16

**INTERVALO MÁXIMO:** 4.380,80

**INTERVALO MÁXIMO:** 4.380,80

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY-117Sp.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerido pelo CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA, em face de RONALDO MORONE JÚNIOR e OUTROS, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 32.935, no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Apartamento nº 74 - Bloco 2 - Condomínio Parque Residencial Penha de França  
Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba - São Paulo

R\$ 245.000,00

*(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)*



ABRIL / 2019

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

35 anos  
Desde 1983

45

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 70 (setenta) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

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

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de abril de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128 880/D

35 anos  
Desde 1983

46

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ANEXO I

### AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,  
DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

**Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**36 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 13 de março de 2.019

Prezada Dra. Andreia Callyane Tranzillo dos Santos

E-mail: [adv.andreia@uol.com.br](mailto:adv.andreia@uol.com.br)

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0213079-35.2009.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível – Penha de França - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Parque Residencial Penha de França x Ronaldo Morone Junior e outros

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **28 de março de 2.019, às 14:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 74 – Bloco 02 – Condomínio Parque Residencial Penha de França, situado na Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba - São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: cópia do IPTU, que poderá ser enviada por e-mail ([walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br) / [renata@modotti.com.br](mailto:renata@modotti.com.br)) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,  
**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

**Walmir Modotti**

**De:** Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>  
**Enviado em:** terça-feira, 19 de março de 2019 15:57  
**Para:** 'adv.andreia@uol.com.br'  
**Assunto:** AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 19 de março de 2.019

Prezada Dra. Andreia Callyane Tranzillo dos Santos

E-mail: [adv.andreia@uol.com.br](mailto:adv.andreia@uol.com.br)

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0213079-35.2009.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível – Penha de França - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Parque Residencial Penha de França x Ronaldo Morone Junior e outros

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **28 de março de 2.019, às 14:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 74 – Bloco 02 – Condomínio Parque Residencial Penha de França, situado na Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba - São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **cópia do IPTU**, que poderá ser enviada por e-mail ([walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br) / [renata@modotti.com.br](mailto:renata@modotti.com.br)) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

36 anos  
Desde 1983

46

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 13 de março de 2.019

Prezado Dr. Dr. Renato Vidal de Lima (CEF)

E-mail: [jurirsp@caixa.gov.br](mailto:jurirsp@caixa.gov.br)

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0213079-35.2009.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível – Penha de França - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Parque Residencial Penha de França x Ronaldo Morone Junior e outros

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **28 de março de 2.019, às 14:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 74 – Bloco 02 – Condomínio Parque Residencial Penha de França, situado na Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba - São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **cópia do IPTU**, que poderá ser enviada por e-mail ([walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br) / [renata@modotti.com.br](mailto:renata@modotti.com.br)) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREIA CALLYANE TRANZILLO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2022 às 16:59, sob o número WPEN22701918022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0213079-35.2009.8.26.0006 e código SeY117Sp.

464

**Walmir Modotti**

**De:** Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>  
**Enviado em:** terça-feira, 19 de março de 2019 15:58  
**Para:** 'jurirsp@caixa.gov.br'  
**Assunto:** AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO

São Paulo, 19 de março de 2.019

Prezado Dr. Dr. Renato Vidal de Lima (CEF)

E-mail: [jurirsp@caixa.gov.br](mailto:jurirsp@caixa.gov.br)

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 0213079-35.2009.8.26.0006

Vara: 1ª Vara Cível – Penha de França - SP

Ação: Procedimento Sumário

Partes: Condomínio Parque Residencial Penha de França x Ronaldo Morone Junior e outros

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **28 de março de 2.019, às 14:30 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 74 – Bloco 02 – Condomínio Parque Residencial Penha de França, situado na Rua São Florêncio, nº 1500, Cangaíba - São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **cópia do IPTU**, que poderá ser enviada por e-mail ([walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br) / [renata@modotti.com.br](mailto:renata@modotti.com.br)) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBs: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
 CREA 128.880/D