

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP**

AUTOS Nº 0932710-84.1996.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE CAMPANÁRIO
CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no
seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, conforme
expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Marie Nader
Calfat, nº 249, Apto. nº 34, 3º Andar, Edifício San Gustavo, Jardim
Ampliação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado (em
área maior) sob nº 266.225, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de Fevereiro de 2.021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO APARTAMENTO DE N° 34:

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Data Base: Fevereiro / 2.021



Vista do Prédio localizado na Rua Marie Nader Calfat, n° 249, Edifício San Gustavo, Jardim Ampliação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado (em área maior) sob n° 266.225, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo, objeto da presente Ação.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação o imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE CAMPANÁRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, em curso na **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS N° 0932710-84.1996.8.26.0100:

Rua Marie Nader Calfat, n° 249, Apto. n° 34, 3° Andar, Edifício San Gustavo, Jardim Ampliação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado (em área maior) sob n° 266.225, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

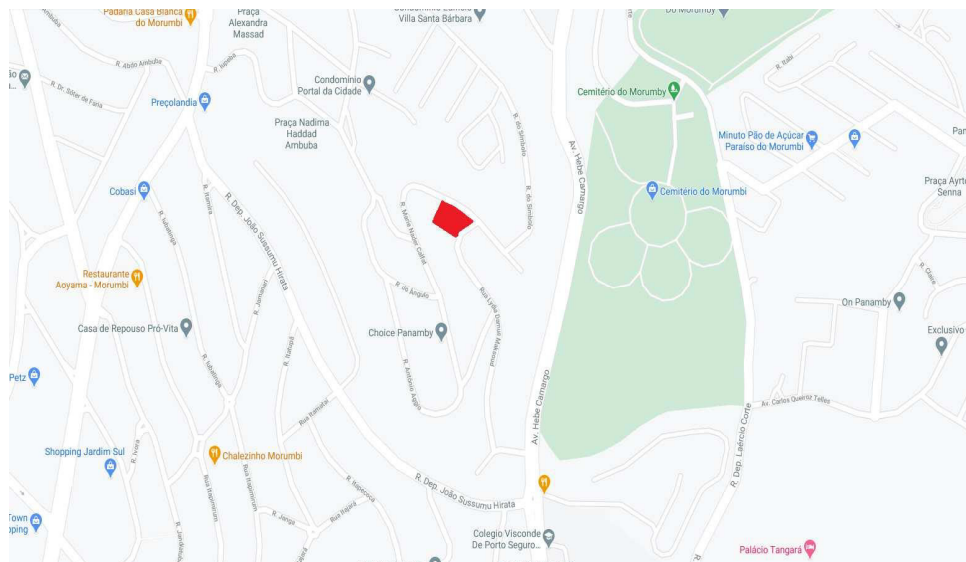
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Marie Nader Calfat, nº 249**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Lydia Damus Maksoud**.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona Mista - ZM

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 170.189.0021-1 e 170.189.0022-1 (Inativos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;

- Guias;

- Sarjetas;

- Água;

- Energia Elétrica;

- Telefone;

- Correio;

- Coleta de Lixo;

- Transporte Coletivo Próximo;

- Escola.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado (em área maior) sob nº 266.225.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, salão de festas, lavabos masculino e feminino, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas, piscina infantil e adulto e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, 2 (dois) subsolos para garagem, cabendo a cada apartamento 2 (duas) vagas individuais e determinadas, e 12 (doze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DAS UNIDADES AVALIANDAS

O apartamento, objeto da presente avaliação, está localizado no 3º Andar, do Edifício San Gustavo.

Possui área útil ou privativa de 85,48 m², área comum de 29,94 m², área das vagas e garagem 22,84 m², área total de 136,26 m², cabendo ao apartamento o uso de 2 (duas) vagas individuais e determinadas.

O apartamento possui 3 (três) dormitórios, sala de estar, sacada, cozinha, área de serviço e 3 (três) banheiros. Considerando-se sua característica construtiva, estima-se idade de 21 anos, podendo ser classificados como "apartamentos de padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos dos imóveis, objetos da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

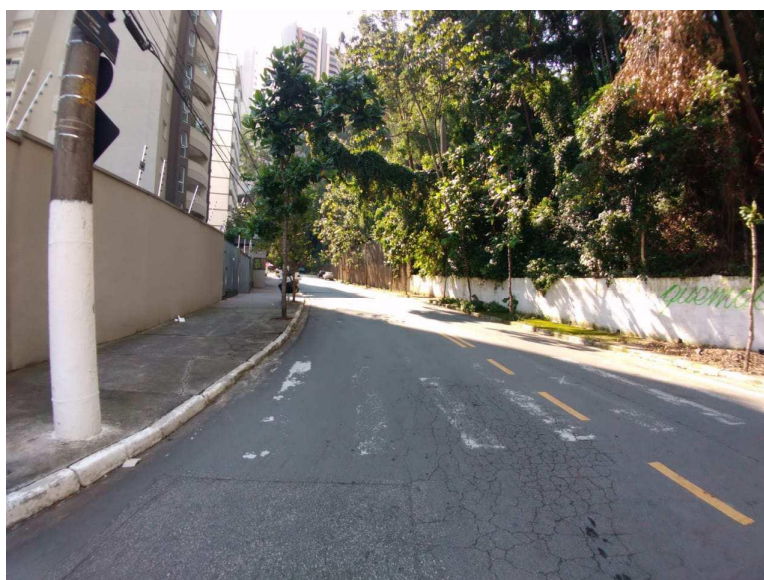
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

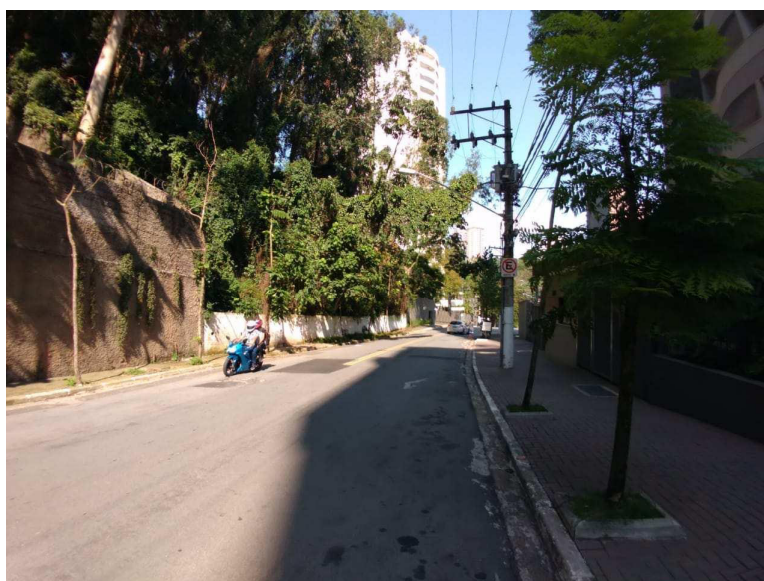
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

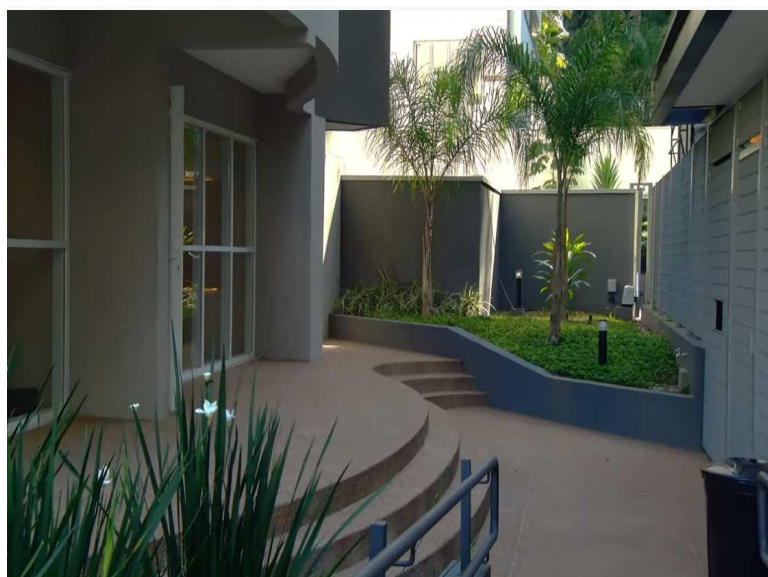
37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA COMUM.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DAS PISCINAS (ADULTO E INFANTIL).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DO PLAYGROUND.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA ÁREA COMUM.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DA CHURRASQUEIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



VISTA DO SALA DE GINÁSTICA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



VISTA DO SALÃO DE FESTAS COM COPA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giros de 1 folha (dobradiças).

PORTA(S): Alumínio com vidro.

Correr.

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SALA DE ESTAR.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA SACADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ2-1402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ2-1402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

PORTA(S): Alumínio com vidro.

Correr.

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

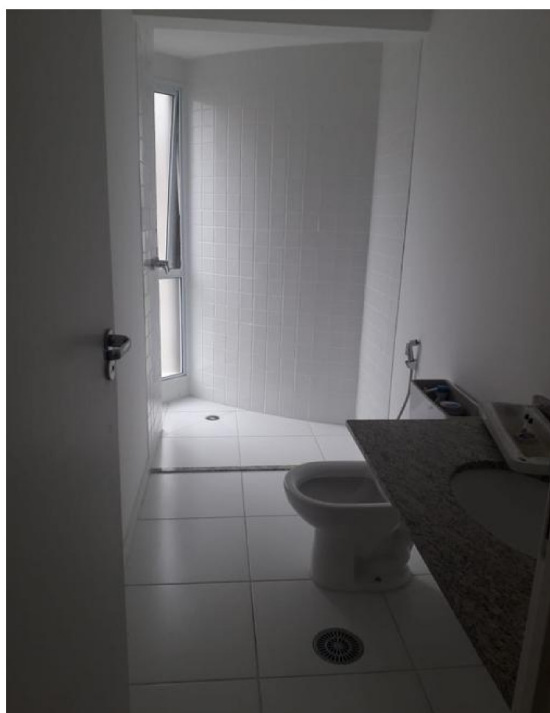
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJMJ2-1402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DA ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

37 anos*Desde 1983*

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2- COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69		
	3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
3.1.2 - MÉDIO			0,192	0,246	0,300	
3.1.3 - SUPERIOR			0,312	0,456	0,600	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA

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

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

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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	0,697	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	0,659	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	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	0,655	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

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

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

H) FATOR ALTURA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

- Planta baixa: 0,85
- 1º e 2º andares: 0,90
- 3º e 4º andares: 0,95
- 5º e 6º andares: 1,00
- 7º e 8º andares: 1,10
- 9º andar até o último: 1,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

qmf = R\$ 4.970,10/m² - Data Base: Fevereiro/2021

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.970,10/m² (quatro mil, novecentos e setenta reais e dez centavos), foram obtidos através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2021
 SETOR : 170 QUADRA : 196 ÍNDICE DO LOCAL : 1.240,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marie Nader Calfat NÚMERO : 200
 COMP. : Ref: NH32929 BAIRRO : Jardim Ampliação CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 107,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Next Homes
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-31952525
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 514,71	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.879,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 790,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.598,84
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1474
VAGAS -585,54	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2021
 SETOR : 170 QUADRA : 196 ÍNDICE DO LOCAL : 1.240,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marie Nader Calfat NÚMERO : 200
 COMP. : Ref.: 002M BAIRRO : Jardim Ampliação CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 107,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sra. Luiza TELEFONE : (11)-33684141
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 451,80	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.283,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 693,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.914,54
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1474
VAGAS -513,98	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Walmir Pereira Modotti

37 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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2021
 SETOR : 170 QUADRA : 189 ÍNDICE DO LOCAL : 1.894,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marie Nader Calfat NÚMERO : 249
 COMP. : Ref: IM66583 BAIRRO : Jardim Ampliação CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,796 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,48 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 109,48

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-31947500
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.948,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.354,70
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8800
VAGAS -593,82	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

37 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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2021
 SETOR : 170 QUADRA : 189 ÍNDICE DO LOCAL : 1.894,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marie Nader Calfat NÚMERO : 249
 COMP. : Ref.: AP10042 BAIRRO : Jardim Ampliação CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,700 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,48 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 109,48

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imóveis H
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-992979858
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.106,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 450,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.518,29
PADRÃO Fp : 454,31	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1004
VAGAS -492,75	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2021
 SETOR : 170 QUADRA : 197 ÍNDICE DO LOCAL : 1.881,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marie Nader Calfat NÚMERO : 415
 COMP. : BAIRRO : Jardim Ampliação CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,79% IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 89,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Paulo TELEFONE : (11)-993580427
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 8,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.953,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.247,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8814
VAGAS -714,46	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2021		
SETOR : 170	QUADRA : 197	INDICE DO LOCAL : 1.881,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Marie Nader Caifat			NÚMERO : 415		
COMP. : 18º Andar	BAIRRO : Jardim Ampliação	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (k): 0,79	IDADE: 21 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 65,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 24,00	TOTAL M²: 89,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 3	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0	SUB-SOLOS: 0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00			
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00			
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA : Corretor					
CONTATO : Sr. Paulo	TELEFONE : (11)-993580427				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	8,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.884,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.186,60
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8814
VAGAS	-706,15	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Jardim Ampliação - R. Marie Nader Calfat DATA : 22/02/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
 OBSERVAÇÃO :
 Setor: 170
 Quadra: 189

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.894,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 21 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

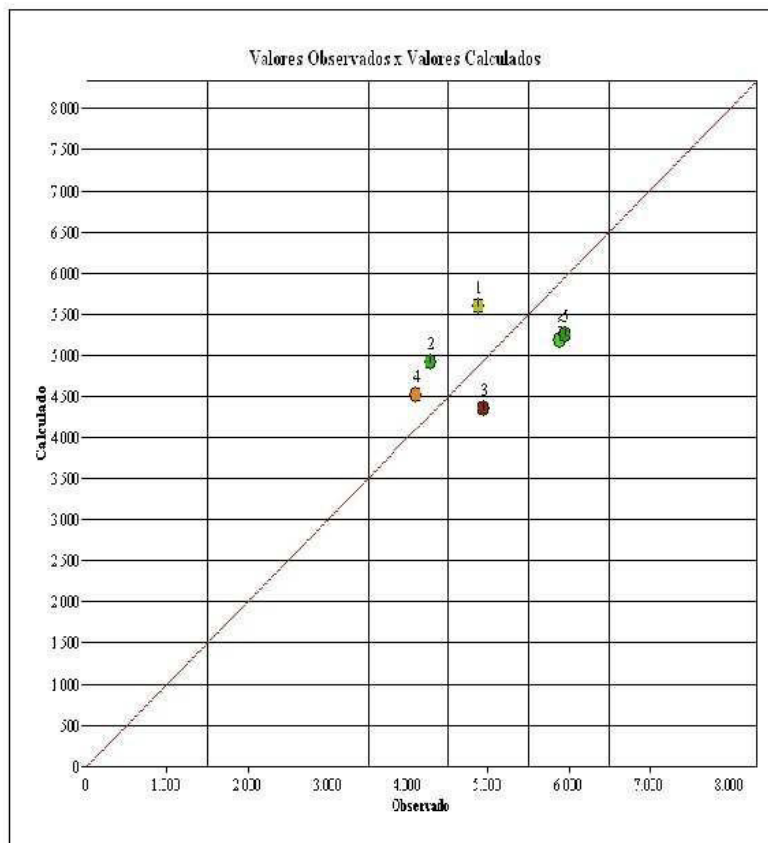
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Marie Nader Calfat ,200	4.879,52	5.598,84	1,1474
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Marie Nader Calfat ,200	4.283,13	4.914,54	1,1474
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Marie Nader Calfat ,249	4.948,53	4.354,70	0,8800
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Marie Nader Calfat ,249	4.106,22	4.518,29	1,1004
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Marie Nader Calfat ,415	5.953,85	5.247,61	0,8814
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Marie Nader Calfat ,415	5.884,62	5.186,60	0,8814

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.879,52	5.598,84
2	4.283,13	4.914,54
3	4.948,53	4.354,70
4	4.106,22	4.518,29
5	5.953,85	5.247,61
6	5.884,62	5.186,60

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Marie Nader Caifat 249 Jardim Ampliação SAO PAULO - SP Data : 22/02/2021
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 2.057,00 Edificação m² : 85,48 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.009,31
 Desvio Padrão : 777,40
 - 30% : 3.506,52
 + 30% : 6.512,10

Coefficiente de Variação : 15,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.970,10
 Desvio Padrão : 470,13
 - 30% : 3.479,07
 + 30% : 6.461,13

Coefficiente de Variação : 9,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos valores	<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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.970,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.686,81
 INTERVALO MÁXIMO : 5.253,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.686,81
 INTERVALO MÁXIMO : 5.253,39

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTOS:

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

$$S = 85,48 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.970,10/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 2,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 12,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

$$\text{Fator Altura} = 0,95$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [(S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf] \times Fa\}$$

$$VI = [(85,48 \text{ m}^2 + 0,5 \times 2,00 \times 12,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 4.970,10/\text{m}^2] \times 0,95$$

$$VI = \text{R\$ } 460.261,08$$

Ou, em números redondos:

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Data Base: Fevereiro/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2021 às 10:34, sob o número WJM21402642300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0932710-84.1996.8.26.0100 e código A79703D.

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do apartamento localizado na **Rua Marie Nader Calfat, nº 249, Apto. nº 34, 3º Andar, Edifício San Gustavo, Jardim Ampliação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado (em área maior) sob nº 266.225, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE CAMPANÁRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, em curso na 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0932710-84.1996.8.26.0100, é de:**

VALOR DO APARTAMENTO Nº 34:

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Data Base: Fevereiro / 2.021

Walmir Pereira Modotti

37 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 55 (cinquenta e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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, 22 de Fevereiro de 2.021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D