

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.700.000,00

(Hum milhão e setecentos mil reais)

Data Base: Novembro/2020



**Vista do Condomínio localizado na Rua Araguari, nº 536, Apto. nº 81,
8º Andar, Condomínio Edifício Advanced Moema, Vila Uberabinha,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
193.704, no Décimo Quarto CRI de São Paulo,
objeto da presente Ação.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 496, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BRANDON SCOTT CROZIER**, em face de **OSVALDO CRUZ**, em curso na **25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1119075-17.2017.8.26.0100 (2572/17)**.

Rua Araguari, nº 536, Apto. nº 81, 8º Andar, Condomínio Edifício Advanced Moema, Vila Uberabinha, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 193.704, no Décimo Quarto CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

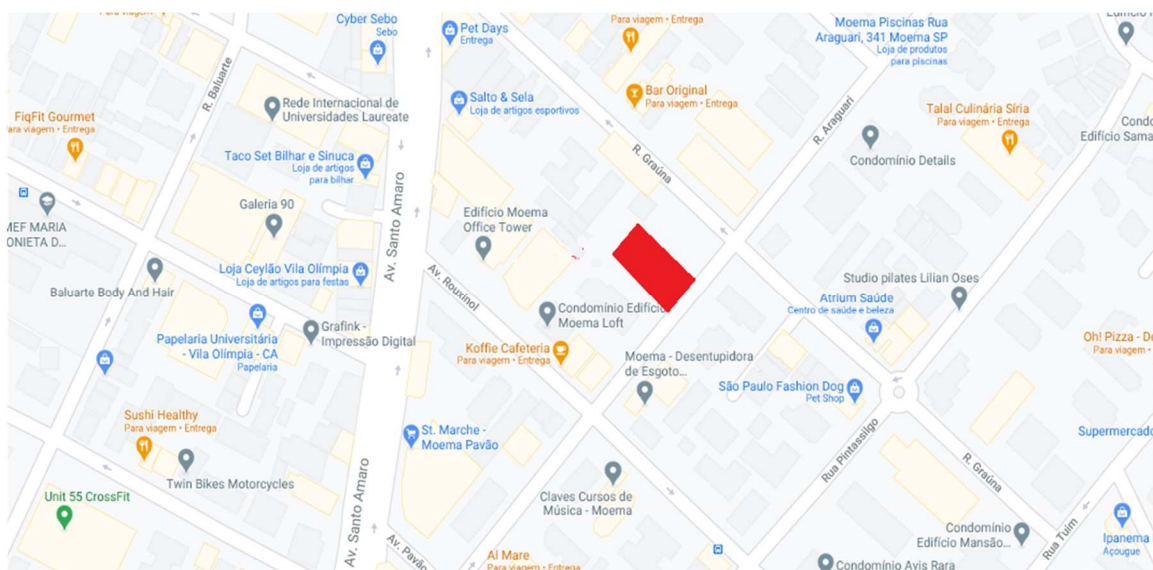
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na **Rua Araguari, nº 536, Apto. nº 81, 8º Andar, Condomínio Edifício Advanced Moema, Vila Uberabinha, São Paulo - SP**, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, o signatário constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

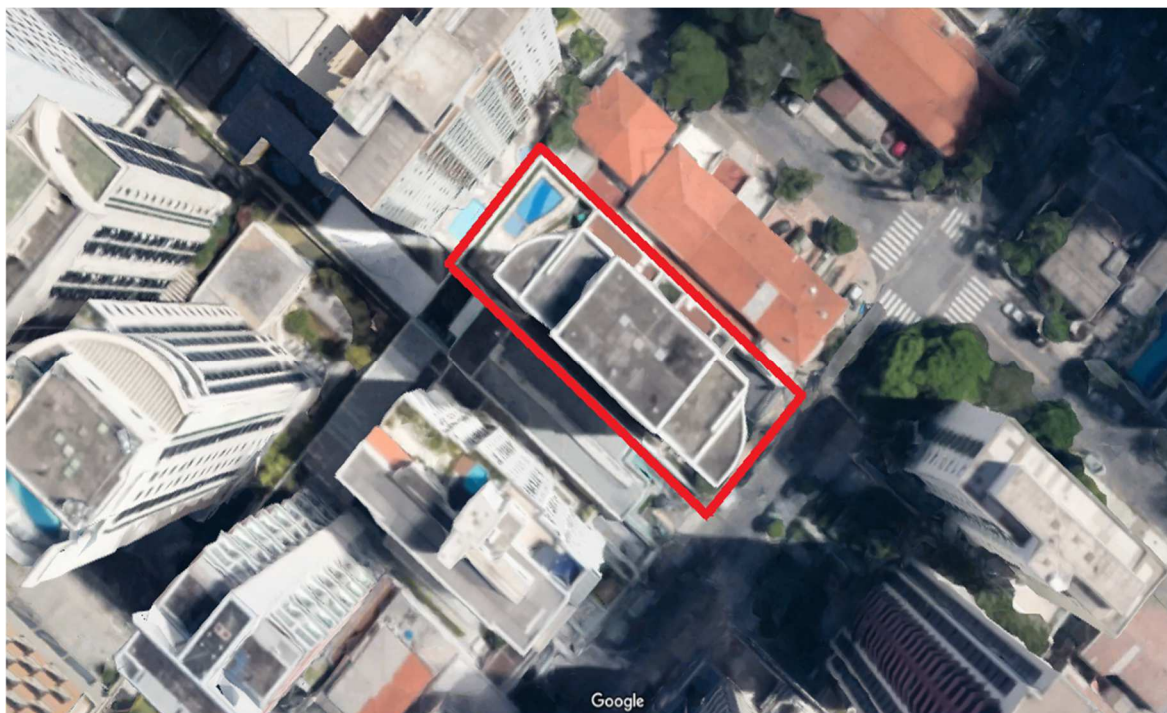
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Araguari, nº 536**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Rouxinol, Avenida Santo Amaro e Rua Grauna**.

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





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona Mista - ZM

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 041.094.0954-3

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

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 041.094.0954-3			
Local do Imóvel: R ARAGUARI, 536 - AP 81 E 2 VG E 1 DEP COND EDIF ADVANCED MOEMA CEP 04514-041 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ARAGUARI, 536 - AP 81 E 2 VG E 1 DEP COND EDIF ADVANCED MOEMA CEP 04514-041			
Contribuinte(s): CNPJ 59.513.549/0001-22 SOLIDI ENGENHARIA E CONSTR LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0257
Área total (m²):	1.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	222	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	854	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2008		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.592,00		
- da construção:	2.584,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	168.884,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	516.284,00		
Base de cálculo do IPTU:	685.168,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/02/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	17/11/2020		
Número do Documento:	2.2020.003224765-6		
Solicitante:	EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas Mistas, sendo 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

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 Quarto
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 193.704.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, quadra poliesportiva, academia, salão de jogos, playground, brinquedoteca, calçadas e acessos de pedestres. Possui, ainda, 20 (vinte) pavimentos superiores para apartamentos, com 04 (quatro) apartamentos por andar, cabendo a cada apartamento o uso de 2 (duas) vagas de garagem indeterminadas localizadas no subsolo.

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 81, objeto da presente avaliação, está localizado no 8º Andar, do Condomínio Edifício Advanced Moema.

Possui área privativa de 124,060 m², área de uso comum de 50,720 m², e 46,237 m² de divisão proporcional real, área total de 221,017 m², correspondendo-lhe a fração ideal 2,5729% no terreno e demais coisas comuns, cabendo a cada apartamento o uso de 2 (duas) vagas individuais e indeterminadas, e o uso de 1 depósito.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 12 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Superior", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

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

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

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:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

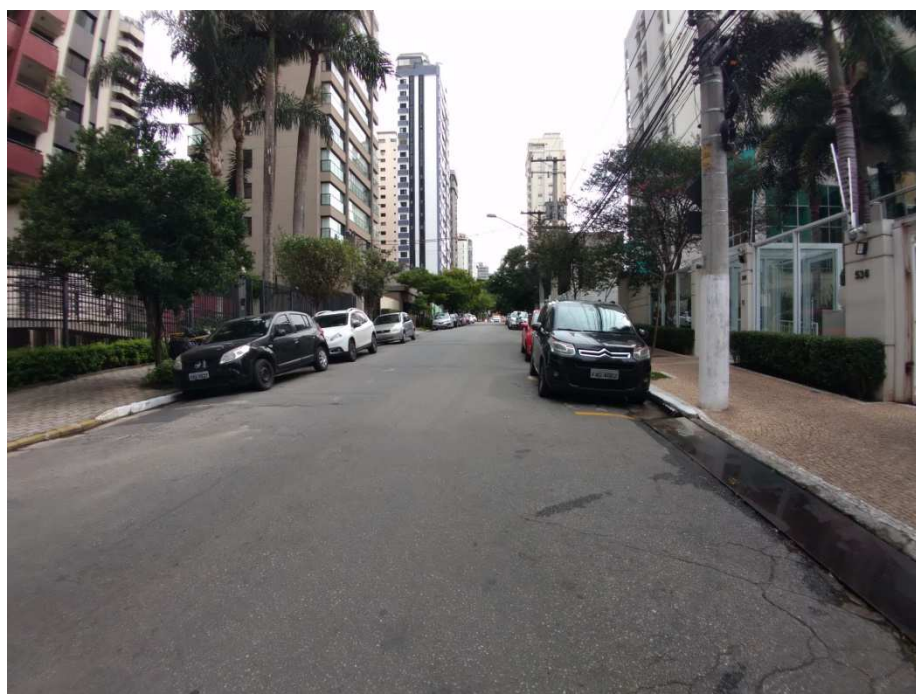
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 05



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO SALA DE GINÁSTICA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DO SALÃO DE JOGOS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DAS PISCINAS (ADULTO E INFANTIL).

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao 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

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

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

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

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

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

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

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

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

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

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

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

qm_f = R\$ 12.494,07/m² - Data Base: Novembro/2020

OBS: O valor unitário de R\$ 12.494,07/m² (doze mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2020			
SETOR: 041	QUADRA: 094	ÍNDICE DO LOCAL: 3.588,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Rua Araguaari			NÚMERO: 536			
COMP.: Ref.: AP0478	BAIRRO: Vila Uberabinha		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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406	CONSERVAÇÃO: c- regular		
COEF. DEP. (k):	0,886	IDADE:	12 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:		0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	124,06	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	24,00	
TOTAL M²:		148,06				
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	0	W.C.:	3	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
SUPERIORES:		0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	Corretor					
CONTATO:	Sr. Cabral					
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-26804313					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	13.058,20	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-459,84	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.553,70	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8848	
VAGAS	-1.044,66	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2020
SETOR: 041 QUADRA: 094 ÍNDICE DO LOCAL: 3.588,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Araguaari NÚMERO: 536
COMP.: Ref.: OC1010 BAIRRO: Vila Uberabinha CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 124,06 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 148,06

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 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\$): 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Corretor
CONTATO: Sr. Renato

TELEFONE: (11)-976371185

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.783,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -485,38	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.195,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8848
VAGAS -1.102,69	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2020
SETOR: 041 QUADRA: 094 ÍNDICE DO LOCAL: 3.588,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Araguaari NÚMERO: 536
COMP.: Ref.: 345_1-1546737 BAIRRO: Vila Uberabinha CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,847 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 124,06 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 148,06

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 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\$): 1.779.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Finette Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-976057838
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 12.905,85
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.985,71
PADRÃO Fp: 1.112,33	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0062
VAGAS -1.032,47	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2020		
SETOR: 041	QUADRA: 094	ÍNDICE DO LOCAL: 3.588,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Araguaari			NÚMERO: 536		
COMP.: Ref.: Kolos_1-1551265	BAIRRO: Vila Uberabinha	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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO:	2,172	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,777	IDADE:	12 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2
		VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	124,06	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	24,00
		TOTAL M²:	148,06		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	0	W.C.:	3
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
		SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Corretor				
CONTATO:	Sr. Tiago	TELEFONE: (11)-988673355			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	836,56	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1.000,41	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-928,58	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 11.607,29
		HOMOGENEIZAÇÃO: 12.515,67
		VARIAÇÃO: 1,0783

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2020		
SETOR: 041	QUADRA: 094	ÍNDICE DO LOCAL: 3.588,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Araguaari		BAIRRO: Vila Uberabinha		NÚMERO: 536	
COMP.: Ref.: 1a1b87		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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO:	2,172	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,777	IDADE:	12 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	124,06	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	24,00
				TOTAL M²:	148,06
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	0	W.C.:	3
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	0
				SALÃO DE FESTAS:	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\$):	1.690.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Corretor				
CONTATO:	Sra. Cássia	TELEFONE: (11)-994475152			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	12.260,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	883,62	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	13.219,68
PADRÃO Fp:	1.056,68	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0783
VAGAS	-980,82	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Vila Uberabinha - Rua Araguari

DATA : 16/11/2020

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

Setor: 041

Quadra: 094

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.588,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 12
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,04

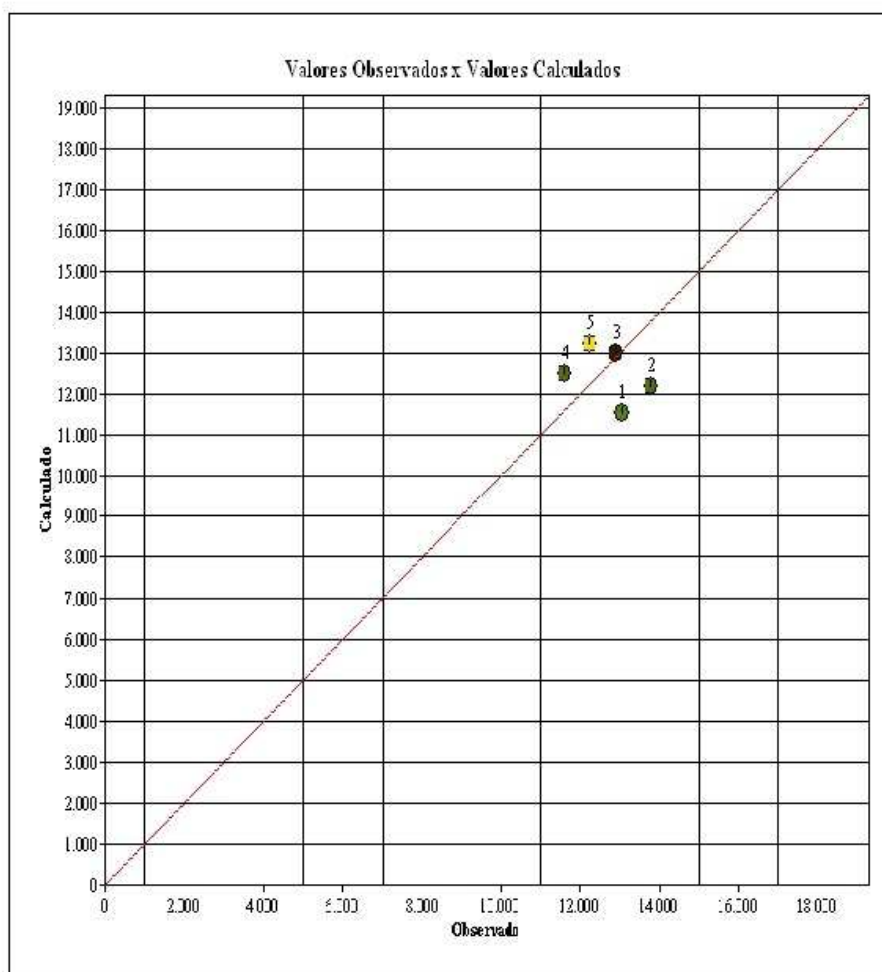
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Araguari, 536	13.058,20	11.553,70	0,8848
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Araguari, 536	13.783,65	12.195,58	0,8848
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Araguari, 536	12.905,85	12.985,71	1,0062
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Araguari, 536	11.607,29	12.515,67	1,0783
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Araguari, 536	12.260,20	13.219,68	1,0783

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	13.058,20	11.553,70
2	13.783,65	12.195,58
3	12.905,85	12.985,71
4	11.607,29	12.515,67
5	12.260,20	13.219,68

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Araguaari 536 Vila Uberabinha SAO PAULO - SP Data : 16/11/2020
 Cliente : Eng. Walmir Modotti Edificação m² : 124,06 Modalidade : Venda
 Área terreno m² : 1.000,00

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 12.723,04
 Desvio Padrão : 826,10
 - 30% : 8.906,13
 + 30% : 16.539,95

Coefficiente de Variação : 6,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12.494,07
 Desvio Padrão : 659,94
 - 30% : 8.745,85
 + 30% : 16.242,29

Coefficiente de Variação : 5,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	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	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 fatores	<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\$): 12.494,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 12.041,63
 INTERVALO MÁXIMO : 12.946,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 12.041,63
 INTERVALO MÁXIMO : 12.946,51

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - CÁLCULO DO VALOR ATUAL DO IMÓVEL

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

$$S = 124,06 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 12.494,07/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (0,5 \times Nvagas \times Avaga)) \times qmf$$

$$VI = (124,06 \text{ m}^2 + (0,5 \times 2,00 \times 12,00)) \times \text{R\$ } 12.494,07/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.699.943,16$$

Ou, em números redondos:

R\$ 1.700.000,00

(Hum milhão e setecentos mil reais)

Data Base: Novembro/2020

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Araguari, nº 536, Apto. nº 81, 8º Andar, Condomínio Edifício Advanced Moema, Vila Uberabinha, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 193.704, no Décimo Quarto CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BRANDON SCOTT CROZIER, em face de OSVALDO CRUZ, em curso 25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1119075-17.2017.8.26.0100 (2572/17), é de:**

VALOR DO IMÓVEL:**R\$ 1.700.000,00****(Hum milhão e setecentos mil reais)****Data Base: Novembro/2020**

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 42 (quarenta e duas) folhas impressas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 06 de Novembro de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O I

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

06/11/2020

Yahoo Mail - ENC: Perícia processo nº 0027025-34.2019.8.26.0224

ENC: Perícia processo nº 0027025-34.2019.8.26.0224

De: Thaissa (thaissa@modotti.com.br)

Para: evandro.modotti@yahoo.com.br

Data: terça-feira, 22 de setembro de 2020 12:18 BRT

De: Adolphonoronha [mailto:adolphonoronha@adv.oabsp.org.br]

Enviada em: terça-feira, 22 de setembro de 2020 10:14

Para: walmirmodotti@uol.com.br

Assunto: Perícia processo nº 0027025-34.2019.8.26.0224

Bom dia Dr. Walmir!

Estou entrando em contato para agendarmos a visita ao imóvel que será periciado. Trata-se de um apartamento localizado no Condomínio São Judas tadeu, à Av. Jovita, 85, Jd. Iporanga, Guarulhos-SP.

Segundo informações da síndica, o imóvel encontra-se desocupado e trancado.

Assim, preciso da confirmação da data para providenciar um chaveiro para abertura do apartamento.

Att,

Adolpho Noronha Jr.

Adv. do condomínio.

1/1

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

06/11/2020 Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº: 0027025-34.2019.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de vistoria - Processo nº: 0027025-34.2019.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

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

Para: Adolphonoronha@adv.oabsp.org.br; salvadorsouza@adv.oabsp.org.br

Data: segunda-feira, 28 de setembro de 2020 11:26 BRT

São Paulo, 28 de setembro de 2020.

Prezados,

Dr. Alves Peixoto Noronha Junior

Tel.: (14) 99783-2483

E-mail: Adolphonoronha@adv.oabsp.org.br

Dr. Rodrigo Salvador de Souza

Tel.: (11) 95075-5663

E-mail: salvadorsouza@adv.oabsp.org.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0027025-34.2019.8.26.0224

10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos – SP

Ação: Cumprimento de sentença

Partes: Condomínio Edifício São Judas Tadeu x Ajair Alves Camargo

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **06 de outubro de 2020, às 16:30hs.**, no imóvel em questão situado na **Avenida Salgado**

1/2

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

06/11/2020 Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº. 0027025-34.2019.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES*

Filho, 3174, 3176 e 3180, Roncador, Guarulhos - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2

I. DA DETERMINAÇÃO DA MM. JUÍZA DE DIREITO:

De acordo com fls. 799 dos autos, determinou a MM. Juíza de Direito:

Assim, reporto-me à decisão de fl. 749: intime-se o perito para que se manifeste acerca da impugnação ao laudo pericial apresentada às fls. 654/656.

Neste passo, o signatário seguiu estritamente a determinação do Douto Julgador, analisando as manifestações do Requerido.

II-ESCLARECIMENTOS

ANÁLISE DA MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO, FLS. 654/656.

Às fls. 654/656, a Patrona do Requerido apresentou contestação a respeito do Laudo de Avaliação.

2.1 - Os principais pontos foram reproduzidos e respondidos, conforme segue:

1. Da vistoria interna do imóvel:

[...]

Conforme se verifica nos autos, foi procedida avaliação do imóvel que é objeto de penhora nos autos, com o propósito de satisfação da Execução, conforme laudo pericial juntado às fls. 589/635, restando declarado o valor de mercado de R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).

Contudo, o documento é laudo singular, com o qual não se pode concordar.

Em que pese as especificações de área e fração do terreno, foram apresentadas apenas imagens das áreas externas e comuns do empreendimento, aparentando que seu interior sequer foi visitado e avaliado, ou seja, as reais condições da unidade que, diga-se, estão em perfeito estado, sequer foram consideradas para a composição do valor. Veja-se que em nenhum momento foram abordadas especificações sobre a área privativa, suas acomodações, estado de conservação, etc.

[...]

ANÁLISE DO PERITO: Conforme solicitado pela Patrona do Requerido, às fls. 654/656, foi realizado o reagendamento da vistoria do imóvel localizado na Rua Araguari, nº 536, Apto. nº 81, 8º Andar, Condomínio Edifício Advanced Moema, Vila Uberabinha, São Paulo - SP. Por essa razão foi protocolado a Petição de Agendamento (fls. 811), definindo a data da nova vistoria para o dia 15 de maio de 2023, às 16:00h, no imóvel avaliando.

Na data agendada, o Perito compareceu no local, no horário marcado (conforme foto a seguir), onde foi informado pelo porteiro que o imóvel avaliando é ocupado pelo Sr. Marcelo e Sra. Mariana, provavelmente locatários, porém os ocupantes e o proprietário do imóvel não se encontravam no local.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

É possível observar, às fls. 811 dos autos, que o Perito protocolou a petição de agendamento com 22 dias de antecedência e, conforme cópia dos comunicados de vistoria (anexo I), informou as partes por e-mail sobre o agendamento realizado, porém não houve o comparecimento do proprietário na data da vistoria, ou algum responsável autorizado por ele que pudesse permitir que fosse realizada a vistoria nas áreas internas.

2. Da pesquisa de mercado:

[...]

Além disso, causou estranheza o valor indicado na avaliação do imóvel, que acreditou-se estar aquém à realidade e, nesse sentido, o Executado diligenciou para obter outras avaliações, realizadas por diferentes profissionais, a fim de corroborar os termos dos autos.

Ocorre que, diferentemente dos autos, as avaliações apontaram valores significativamente superior ao do laudo pericial, conforme documentos anexos, que chegaram a superá-lo em mais de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Inobstante, o Sr. Perito Avaliador nomeado para esse mister, sequer buscou apoiar-se em pesquisa mercadológica de preços, levando-se em consideração informações nas empresas imobiliárias e websites especializados, para confrontação de valores.

[...]

ANÁLISE DO PERITO: A patrona do requerido comete um equívoco ao afirmar que o valor de mercado obtido através da avaliação ficou inferior ao praticado no mercado, conforme tabela a seguir, todos os elementos empregados nos cálculos avaliatórios encontram-se no mesmo condomínio onde se encontra o apartamento avaliando:

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Araguari, 536	13.058,20	11.553,70	0,8848
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Araguari, 536	13.783,65	12.195,58	0,8848
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Araguari, 536	12.905,85	12.985,71	1,0062
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Araguari, 536	11.607,29	12.515,67	1,0783
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Araguari, 536	12.260,20	13.219,68	1,0783

É possível observar nas fichas e cadastro dos imóveis, presente no escopo do Laudo de Avaliação de fls. 589/635, que todos os elementos comparativos foram coletados na data base de avaliação do laudo, e possuem características semelhantes às do imóvel avaliando, não havendo o que ser corrigido nos cálculos avaliatórios.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Devido ao fato de o Laudo de avaliação possuir data base de Novembro de 2020, serão apresentados, a seguir, o atual valor de venda do imóvel avaliando:

- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

qm_f = R\$ 13.427,07/m² - Data Base: Maio/2023

OBS: O valor unitário, de R\$ 13.427,07/m² (treze mil, quatrocentos e vinte e sete reais e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/05/2023
 SETOR : 041 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 8.226,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Araguaari NÚMERO : 536
 COMP.: Ref.: DANML122769 BAIRRO : Moema CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 124,06 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 148,06

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 4 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\$) : 1.898.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Magalhães Imóveis Personalizados
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-30650555
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.769,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -487,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.281,29
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/05/2023
 SETOR : 041 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 8.226,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Araguaari NÚMERO : 536
 COMP.: Ref.: 052023401006 BAIRRO : Moema CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 124,06 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 148,06

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 4 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\$) : 1.890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BARONI IMÓVEIS
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-50537099
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.711,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -485,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.225,31
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/05/2023	
SETOR : 041	QUADRA : 094	ÍNDICE DO LOCAL : 8.226,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Araguaari		NÚMERO : 536	
COMP. : Ref.: SM5507	BAIRRO : Moema	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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO:	2,172
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE:	15 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	124,06	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	24,00	TOTAL M²:	148,06
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	4	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\$):	1.900.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	SM Incorporadora e Vendas		
CONTATO:	Corretor	TELEFONE: (11)-50520462	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-488,37	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 13.783,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 13.295,28
		VARIAÇÃO : 0,9646

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/05/2023	
SETOR : 041	QUADRA : 094	ÍNDICE DO LOCAL : 8.226,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Araguaari		NÚMERO : 536	
COMP. : Ref.: SM5782	BAIRRO : Moema	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: 1.000,00	TESTADA - (cf) m: 20,00	PROF. EQUIV. (Pe): 50,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO: 2,172	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 124,06	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 24,00	TOTAL M²: 148,06
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0	W.C.: 4	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\$): 1.850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: SM Incorporadora e Vendas			
CONTATO: Corretor	TELEFONE: (11)-50520462		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.420,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -475,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.945,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/05/2023	
SETOR : 041	QUADRA : 094	ÍNDICE DO LOCAL : 8.226,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Araguaari		NÚMERO : 536	
COMP. : Ref.: SM4950	BAIRRO : Moema	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: 1.000,00	TESTADA - (cf) m: 20,00	PROF. EQUIV. (Pe): 50,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO: 2,172	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 124,06	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 24,00	TOTAL M²: 148,06
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0	W.C.: 4	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\$): 1.850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: SM Incorporadora e Vendas			
CONTATO: Corretor	TELEFONE: (11)-50520462		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.420,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -475,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.945,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/05/2023	
SETOR : 041	QUADRA : 094	ÍNDICE DO LOCAL : 8.226,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Araguaari		NÚMERO : 536	
COMP.: Ref.: AP20871	BAIRRO : Moema	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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO:	2,172
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE:	15 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	124,06	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	24,00	TOTAL M²:	148,06
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	4	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\$):	2.125.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Corretor		
CONTATO:	Sra. France Vieira Martelli	TELEFONE: (11)-973842665	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-546,21	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 15.415,93
		HOMOGENEIZAÇÃO: 14.869,72
		VARIAÇÃO: 0,9646

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Moema - Rua Araguari
DATA: 30/05/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8
OBSERVAÇÃO:
Setor: 041
Quadra: 094

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	8.226,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

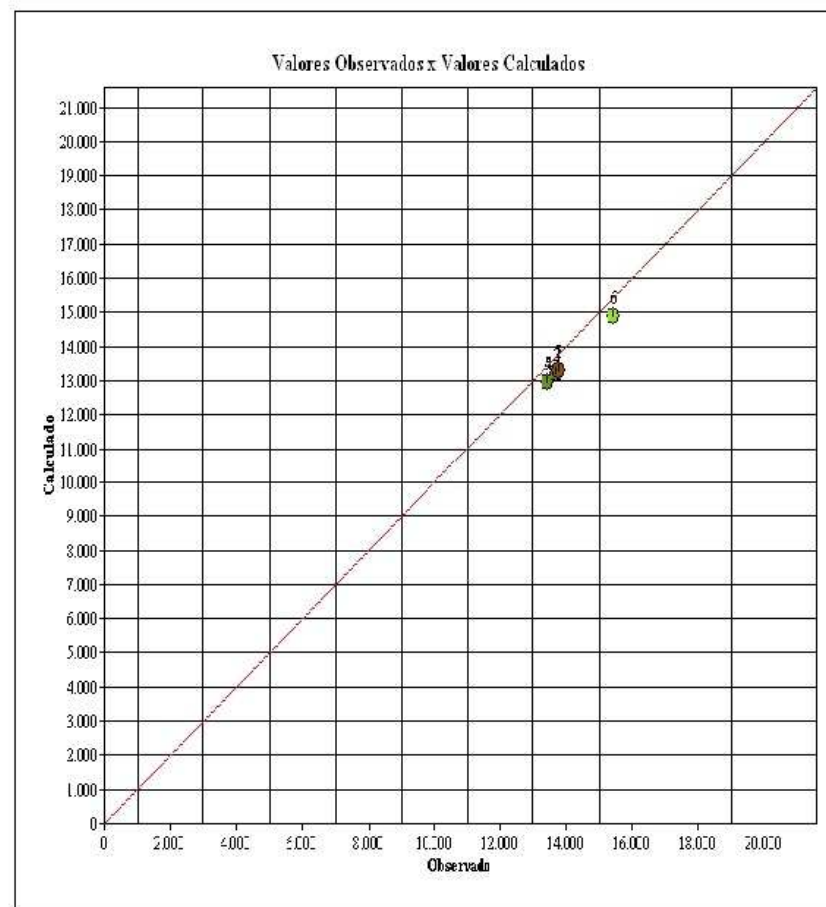
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Araguari, 536	13.769,14	13.281,29	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Araguari, 536	13.711,11	13.225,31	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Araguari, 536	13.783,65	13.295,28	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Araguari, 536	13.420,93	12.945,41	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Araguari, 536	13.420,93	12.945,41	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Araguari, 536	15.415,93	14.869,72	0,9646

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	13.769,14	13.281,29
2	13.711,11	13.225,31
3	13.783,65	13.295,28
4	13.420,93	12.945,41
5	13.420,93	12.945,41
6	15.415,93	14.869,72

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Araguari 536 Moema SAO PAULO - SP Data : 30/05/2023
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 124,06 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13.920,28
 Desvio Padrão : 751,12
 - 30% : 9.744,20
 + 30% : 18.096,36

Coefficiente de Variação : 5,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 13.427,07
 Desvio Padrão : 724,51
 - 30% : 9.398,95
 + 30% : 17.455,19

Coefficiente de Variação : 5,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 fatores <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\$): 13.427,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 12.990,50
 INTERVALO MÁXIMO : 13.863,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 12.990,50
 INTERVALO MÁXIMO : 13.863,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - CÁLCULO DO VALOR ATUAL DO IMÓVEL

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

$$S = 124,06 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 13.427,07/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (0,5 \times Nvagas \times Avaga)) \times qmf$$

$$VI = (124,06 \text{ m}^2 + (0,5 \times 2,00 \times 12,00)) \times \text{R\$ } 13.427,07/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.826.887,14$$

Ou, em números redondos:

R\$ 1.830.000,00

(Hum milhão, oitocentos e trinta mil reais)

Data Base: Maio/2023

3. Dos quesitos complementares:

[...]

Por fim, caso não entenda pela imediata desconsideração do laudo pericial, apresenta o Executado quesito a serem respondidos pelo Sr. Perito Avaliador, o que desde logo se requer, para que se possa, efetivamente, constatar a avaliação do imóvel, quais sejam:

1. Que sejam declaradas quais as especificações da área privativa, suas metragens e acomodações.
2. Que seja declarado o estado de conservação do interior do imóvel
3. Que seja declarada de qual forma a avaliação do interior do imóvel foi computada na composição do cálculo para chegar ao montante total indicado no laudo pericial.

[...]

ANÁLISE DO PERITO: Conforme solicitado pela Patrona do requerido, serão respondidos a seguir quesitos complementares. Contudo, as respostas encontram-se comprometidas uma vez que não foi permitida vistoria nas áreas internas do imóvel avaliando na data agendada.

1. Que sejam declaradas quais as especificações da área privativa, suas metragens e acomodações.

Resposta: Conforme matrícula de fls. 492/495, o imóvel avaliando possui: área privativa de 124,060 m², área de uso comum de 50,720 m², e 46,237 m² de divisão proporcional real, área total de 221,017 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,5729% no terreno e demais coisas comuns, cabendo a cada apartamento o uso de 2 (duas) vagas individuais e indeterminadas, e o uso de 1 depósito.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2. Que seja declarado o estado de conservação do interior do imóvel.

Resposta: O condomínio onde se encontra o imóvel avaliando apresenta estado de conservação de "Regular a Reparos Simples".

3. Que seja declarada de qual forma a avaliação do interior do imóvel foi computada na composição do cálculo para chegar ao montante total indicado no laudo pericial.

Resposta: Para determinar o valor de venda do imóvel avaliando o Perito analisou o padrão construtivo dos apartamentos do condomínio.

III. CONCLUSÕES

Conforme cálculos efetuados, o signatário atualiza o valor do imóvel, localizado na Rua Araguari, nº 536, Apto. nº 81, 8º Andar, Condomínio Edifício Advanced Moema, Vila Uberabinha, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 193.704, no Décimo Quarto CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por BRANDON SCOTT CROZIER, em face de OSVALDO CRUZ, em curso 25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP, AUTOS Nº 1119075-17.2017.8.26.0100 (2572/17), de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.830.000,00

(Hum milhão, oitocentos e trinta mil reais)

Data Base: Maio/2023

IV. ENCERRAMENTO

Apresentam-se estes esclarecimentos complementares com **19 (dezenove)** folhas datilografadas, todas elas rubricadas, vindo esta última datada e assinada pelo Perito.

ANEXO I - Comunicados 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, 30 de Maio de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

ANEXO I

Comunicados de Vistoria.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

26/05/2023, 13:39 Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº: 1119075-17.2017.8.26.0100 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO...

Comunicado de vistoria - Processo nº: 1119075-17.2017.8.26.0100 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

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

Para: thiago@mmfadogados.com.br

Data: segunda-feira, 8 de maio de 2023 às 15:09 BRT

São Paulo, 08 de outubro de 2023.

Prezado,

Dr. Thiago Soares Gerbasi

Tel.: (11) 3016-1888

E-mail: thiago@mmfadogados.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 1119075-17.2017.8.26.0100

25ª Vara Cível do Foro Central Cível - Comarca de São Paulo - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Brandon Scott Crozier x Osvaldo Cruz

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 15 de Maio de 2023, às 16:00hs., no imóvel em questão situado na Rua Araguari, 536, Indianópolis, São Paulo - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

aboutblank

1/2

Walmir Pereira Modotti

39 anos
115.844
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

26/06/2023, 13:39

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº: 1119075-17.2017.8.26.0100 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO...

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

about:blank

2/2

26/05/2023, 13:38 Yahoo Mail - Re: Comunicado de vistoria – Processo nº: 1119075-17.2017.8.26.0100 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIME...

Re: Comunicado de vistoria – Processo nº: 1119075-17.2017.8.26.0100 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTE*

De: VIVIANE VILAS BOAS (viviane@vilasboasadvogados.com)

Para: evandro.modotti@yahoo.com.br

Data: segunda-feira, 8 de maio de 2023 às 17:24 BRT

Prezado Sr. Perito

Conforme petições de fls 804/805 solicitamos a alteração do imóvel penhorado e conforme decisão de fls 812 aguarda a manifestação do Executado para decidir sobre a alteração do imóvel objeto a ser periciado.

Assim diante da ausência da decisão judicial final sobre o imóvel, sugiro que peticione nos autos afim de não insurgir em novos gastos face ao imóvel diverso ao proposto.

Em seg., 8 de mai. de 2023 às 17:08, Evandro Henrique <evandro.modotti@yahoo.com.br> escreveu:

São Paulo, 08 de outubro de 2023.

Prezada,

Dra. Viviane

Tel.: (11) 5531-5318

E-mail: viviane@vilasboasadvogados.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 1119075-17.2017.8.26.0100

25ª Vara Cível do Foro Central Cível – Comarca de São Paulo – SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Brandon Scott Crozier x Osvaldo Cruz

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **15 de Maio de 2023, às 16:00hs.**, no imóvel em questão situado na **Rua Araguari, 536, Indianópolis, São Paulo - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

26/06/2023, 13:38

Yahoo Mail - Re: Comunicado de vistoria - Processo nº: 1119075-17.2017.8.26.0100*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIME...

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Viviane Vilas Boas
+55 11 9 8349 5993

VIVIANE VILASBOAS

AV. PAULISTA, 206, 1º ANDAR, CONJUNTO 1707
BELA VISTA, CEP: 05133-913, SÃO PAULO-SP
VIVIANE@VILASBOASADVOCADOS.COM

about:blank

2/2