

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 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1006552-37.2016.8.26.0152

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS**, em face de **ENILDA ENEDINA DA SILVA NASCIMENTO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua das Ameixeiras, nº 347 - Casa C - Bloco 11, Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, Cotia - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Cotia, 17 de março de 2021.



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 TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 76.020, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Rua das Ameixeiras, nº 347 - Casa C - Bloco 11

Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, Cotia - São Paulo

R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

Base: MARÇO / 2021

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS**, em face de **ENILDA ENEDINA DA SILVA NASCIMENTO**:

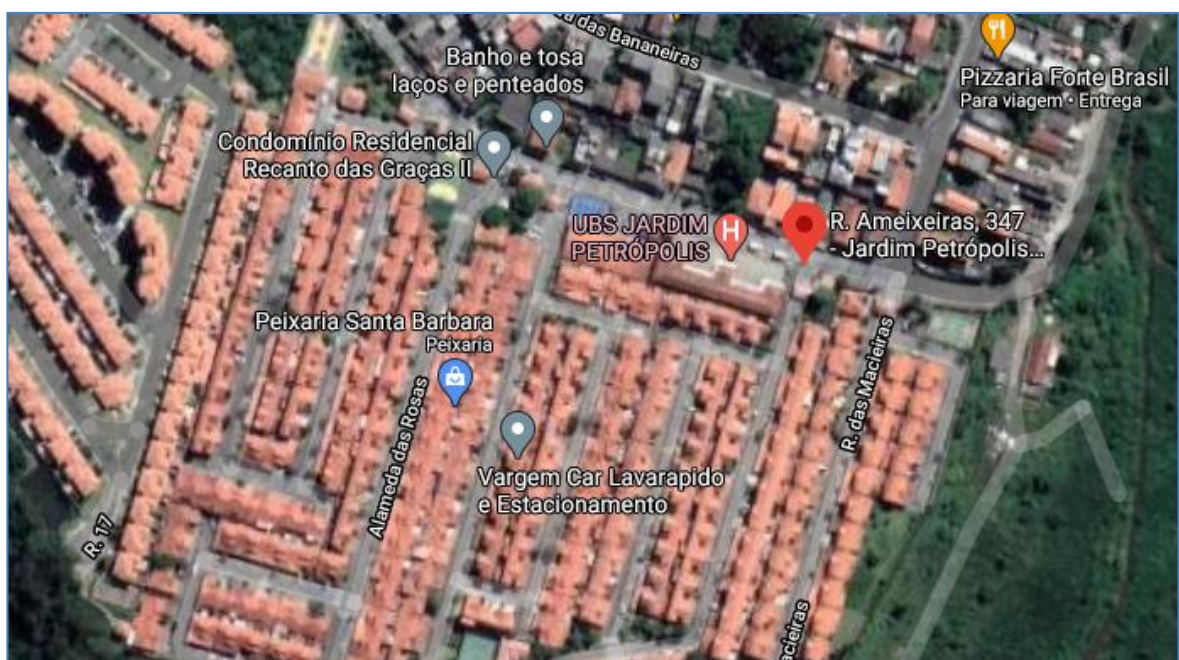
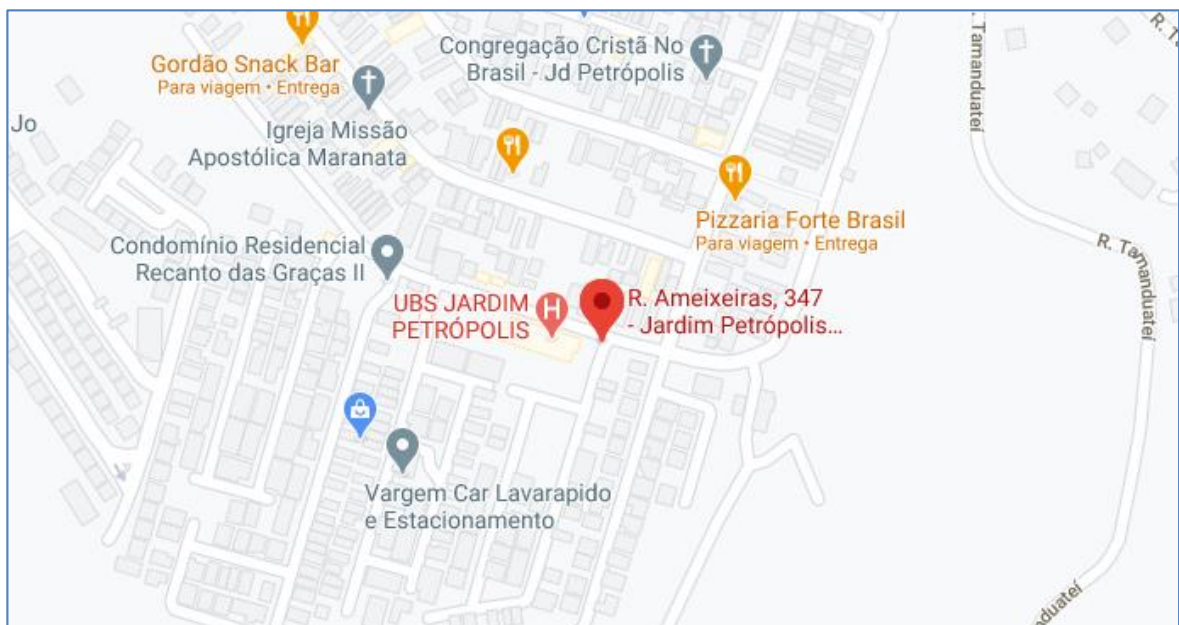
Sobrado Tipo C do Bloco 11, Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, no lugar denominado Sítio do Bento ou Bento dos Santos, no Bairro da Graça, neste município e Comarca de Cotia - SP, assim descrito: possui a área útil privativa de 54,3500 metros quadrados; mais 11,63125 metros quadrados de área equivalente de construção de uso comum exclusivo da unidade autônoma, correspondente à garagem descoberta e quintal contíguos à esta unidade autônoma; mais 1,76146 metros quadrados de área equivalente de construção correspondente as demais área de uso comum do condomínio; perfazendo um total de 67,74271 metros quadrados de área total equivalente de construção; cabendo-lhe a fração ideal de 0,81033% do total do terreno; contendo: sala de estar, cozinha, lavanderia, hall, dois dormitórios e banheiro. Matriculado sob nº 76.020, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 364 e por e-mail, conforme anexo I. Em diligência ao imóvel, a Sra. Tainá Silva Nascimento, que se identificou como filha da Requerida, não autorizou as vistorias internas no imóvel.

2.1 - LOCAL**2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

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



FOTOS 02/03



**RUA DAS AMEIXEIRAS, NO TRECHO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS IV.**

FOTOS 04/05



**VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA DO CONDOMÍNIO,
NO TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Cotia, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua das Ameixeiras, nº 347 - Casa C - Bloco 11:

INSCRIÇÃO CADASTRAL:	23163-53-01-0001-00-000
-----------------------------	--------------------------------



PREFEITURA DE COTIA
SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo
CIT - CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIA

CERTIDÃO NEGATIVA Nº. 47178/2021

Certificamos para os devidos fins e efeitos que NÃO CONSTAM DÉBITOS nesta municipalidade para a inscrição Imobiliária, até a presente data.

Requerente:	LUIZ GONZAGA PINTO SARAIVA
Inscrição Imobiliária:	23163.53.01.0001.00.000
Proprietario:	LUIZ GONZAGA PINTO SARAIVA
Local:	DA GRAÇA Nº S/N 0 GLEBA A2 MORRO GRANDE CEP 06700-000 COTIA SP

Ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham a ser apurados. Esta certidão é válida até o final do mes da data de sua expedição.

Certidão emitida através do Cidadão Online no site: <https://cidadaoctia.giap.com.br>.
Confirmação de autenticidade disponível no endereço acima.


Prefeitura do Municipio de Cotia, 16 de Março de 2021.

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

		Prefeitura do Município de Cotia - Estado de São Paulo - Secretaria Municipal da Fazenda - Departamento de Cadastro Imobiliário Municipal		Certidão 1590	
Interessado		Processo		Inscrição	
Certidão Emitida Pela Web		Nº.: /		23163.53.01.0001.00.000	
Proprietário		Compromissário			
LUIZ GONZAGA PINTO SARAIVA		LUIZ GONZAGA PINTO SARAIVA			
Local				Área(m2)	
DA GRAÇA ,S/N 0 GLEBA A2 - MORRO GRANDE CEP.06700-000				100.826,90	
Valor Venal do Terreno		Valor Venal Excesso		Valor Venal Prédio	
R\$ 4.435,53		R\$ 0,00		R\$ 71.936,36	
<p>Revedo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Tributável para o exercício 2021 em R\$ 76.371,89 (SETENTA E SEIS MIL E TREZENTOS E SETENTA E UM REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS).</p> <p>SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL, AOS 21 de Janeiro de 2021.</p> <p>Paulo E.F. Scavacini Diretor do Centro Integrado Tributário</p>					

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

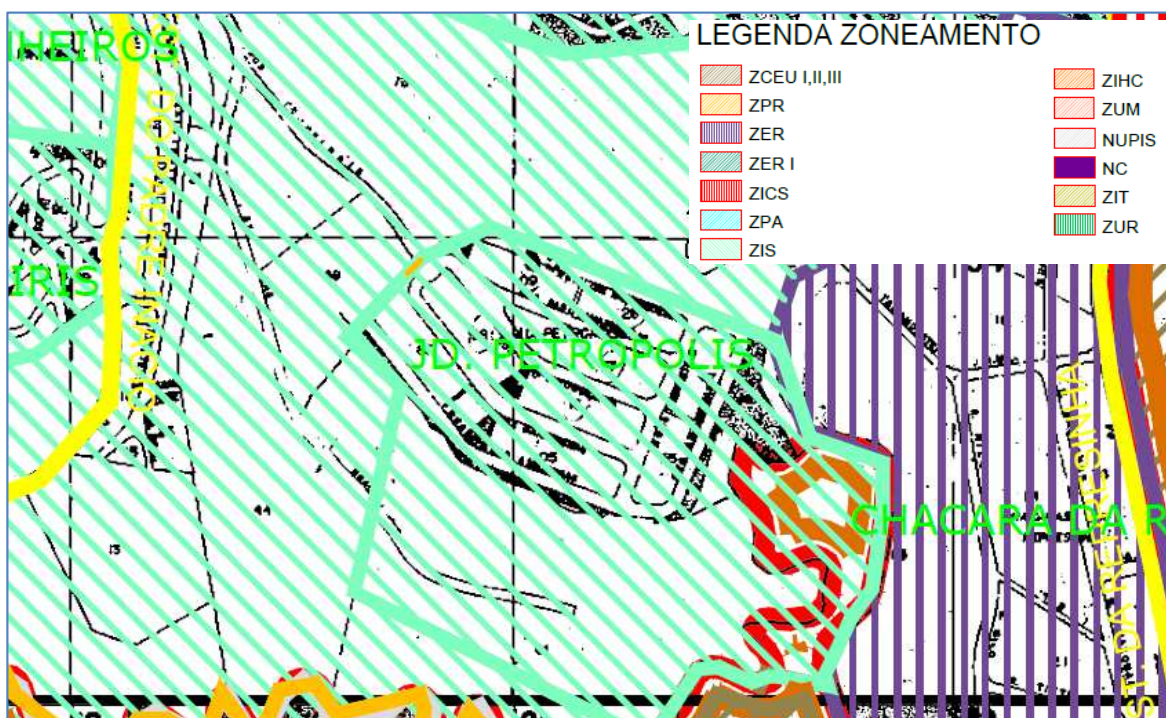
O local é servido por todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 95, de 24 de junho de 2008, institui o plano de zoneamento e normas de usos, parcelamento e ocupação do Município de Cotia. O local em causa integra ZIS - Zona de Interesse Social, que compreende as áreas de uso residencial intensificado. Na ZIS são permitidos os usos residenciais com densidade média próxima a 500hab/ha, bem como atividades voltadas a geração de renda.

		ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos											
ZONA	Lote Mín. (m²)	Frente Mínima	Taxa Ocupação	Coef. Aprov.			Coef. Perm.	Gabarito	Nº Vagas	Recuos			
				mín	méd	máx				Frente Mínima	Lateral Mínima	Fundo Mínima	
ZUR	Zona Uso Rural	20.000	20m	0,10	---	---	0,20	0,80	---	---	(-)	(-)	(-)
ZUM	Zona de Uso Misto	125(1*)	5m	0,60	0,10	---	1,8	0,30	6m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	125(1*)	5m	0,6	0,10	---	1,80	0,25	12m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZIT	Zona de Interesse Turístico	5.000	20m	0,10	---	---	0,50	0,85	(-)	---	(-)	(-)	(-)
ZICS	Zona de Indústria, Comércio e Serviços	250(1*)	5m	0,7	0,10	---	1,07	0,25	6m	(+++)	5m	2m em um lado	3m
ZPA	Zona de Preservação Ambiental	20.000	100m	0,05	---	---	0,05	0,90	(-)	---	(-)	(-)	(-)
ZCEU 1	Zona de Contenção à Expansão Urbana 1	500	15m	0,10	---	---	0,40	0,50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 2	Zona de Contenção à Expansão Urbana 2	500	15m	0,10	---	---	0,40	0,50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 3	Zona de Contenção à Expansão Urbana 3	500	15m	0,50	0,1	---	1	0,30	8m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIS	Zona de Interesse Social	125(1*)	5m	0,60	0,10	---	2	0,30	6m	(+++)	4m	1,5m em um lado	3m
NC	Núcleo Central	125(1*)	5m	0,60	0,10	---	1,80	0,25	12m	(++)	5m	1,5m em um lado	3m
ZER	Zona Estritamente Residencial	500(1*)	10m	0,50	0,10	---	1	0,30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZER 1	Zona Estritamente Residencial 1	350(1*)	12m	0,50	0,10	---	1	0,30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIHC	Zona de Interesse Histórico e Cultural	(-)	(-)	(-)	(-)	---	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Interesse Social, destinadas à implantação de usos predominantemente residenciais.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, restaurantes, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados externamente aos condomínios.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe a Casa C do Bloco 11, a fração ideal de 0,81033% do total do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

- DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Recanto das Graças IV é constituído de condomínio residencial horizontal contendo 408 casas, com entrada social e de garagem com acesso pela Rua das Ameixeiras. Possui: quadra de esportes, salão de festas e playground.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Casa C - Bloco 11)

A Casa C do Bloco 11, integrante do Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, Cotia - SP, contém a área útil privativa de 54,3500 m² e 11,63125 m² de área equivalente de uso comum exclusivo, correspondente à garagem descoberta e quintal, 1,76146 m² de área de uso comum do condomínio, perfazendo um total de 67,74271 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,81033% do total do terreno.

Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala de estar, cozinha, lavanderia e hall (54,35 m²), e garagem descoberta e quintal (11,63125 m²), com idade física de 20 anos, podendo ser classificado como "1.2.5 - Casa Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE".

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, que assim se refere:

1.2.5 - Casa Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou germinadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou

Avaliações e Perícias de Engenharia

mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicações de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas, e com alguns circuitos independentes, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. Esquadrias: postas lisas de madeira, caixilho de ferro, madeira ou alumínio e janelas com venezianas de madeira ou alumínio de padrão comercial.

As características do imóvel, objeto da presente
Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS IV



PORTARIA.

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS IV



ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS IV



ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS IV



ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS IV



ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS IV



FACHADA - CASA C DO BLOCO 11.

FOTOS 18/19

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS IV



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO - CASA C DO BLOCO 11.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 10 (dez) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.2.5 - CASA PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO", adotando-se o valor unitário igual a 1,386.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,080	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

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

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

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

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

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

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

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

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

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

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

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

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

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

SOBRADO TIPO C - ÁREA PRIVATIVA =	54,35 m ²
ÁREA DE GARAGEM E QUINTAL (DESCOBERTA) =	11,63125 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.943,43 / m ²

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = 65,98 \text{ m}^2 + \times \text{R\$ } 3.943,43 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 260.187,51$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

MARÇO / 2021

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.943,43/m² (três mil, novecentos e quarenta e três reais e quarenta e três centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

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 : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 297	
COMP. : Recanto das Graças V	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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:	100,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	82,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO : 1,390	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,840
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Realiza Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-46121971	
OBSERVAÇÃO :			
3 dormitórios - 2 vagas de garagem			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.280,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-163,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.117,42
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,9619
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



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 : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 297	
COMP.: Recanto das Graças V	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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:	100,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	71,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,390	IDADE REAL :	20 anos
COEF. DE DEP. (k) :		0,800	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
ADICIONAL 06:			
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Realiza Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-46121971	
OBSERVAÇÃO :			
2 dormitórios - 2 vagas de garagem			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.929,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.929,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



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 : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 297	
COMP. : Recanto das Graças V	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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:	100,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			71,00
PADRÃO CONSTR.:	casa médio		
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,390	IDADE REAL :	20 anos
COEF. DE DEP. (k) :			0,800
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:			1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:			1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	320.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Sidney De Nigris Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-981228200
OBSERVAÇÃO :			
3 dormitórios - 2 vagas de garagem			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.056,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.056,34
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	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 : COTIA - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021
 SETOR : 23163 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras NÚMERO : 347
 COMP. : Recanto das Graças IV BAIRRO : Cotia CIDADE : COTIA - 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: 100,00 TESTADA - (cf) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,98
 PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Elizeu Gomes Imóveis
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-940058552
OBSERVAÇÃO :
 2 dormitórios - 2 vagas de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.819,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.819,34
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2021 às 10:15, sob o número WCOA21700279530 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006552-37.2016.8.26.0152 e código IWudh2KD.

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 : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 347	
COMP. : Recanto das Graças IV	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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:	100,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	88,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa médio		
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DE PADRÃO :	1,390	IDADE REAL :	20 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,840		
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	375.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	G3i Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-46131300
OBSERVAÇÃO :			
3 dormitórios - 2 vagas de garagem			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-146,10	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 :	3.835,23
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.689,12
		VARIAÇÃO :	0,9619



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 : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 347	
COMP. : Recanto das Graças IV	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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:	100,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	65,98
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,390	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,800
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Oliveira & Dias Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-46128963	
OBSERVAÇÃO :			
3 dormitórios - 2 vagas de garagem			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.092,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.092,15
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 347	
COMP. : Recanto das Graças IV	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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:	100,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	75,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DE PADRÃO :	1,390	IDADE REAL :	20 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,840		
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Remax Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-47772544
OBSERVAÇÃO :			
3 dormitórios - 2 vagas de garagem			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	4.200,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-160,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	4.040,00		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	0,9619		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 347	
COMP. : Recanto das Graças IV	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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: 100,00	TESTADA - (cf) 5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	88,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO : 1,390	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,840 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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 : Autêntica Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-28989868		
OBSERVAÇÃO :			
3 dormitórios - 2 vagas de garagem			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.988,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-151,95	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.836,69
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,9619
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 347	
COMP. : Recanto das Graças IV	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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:	100,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	82,00
PADRÃO CONSTR. : casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,390	IDADE REAL :	20 anos
COEF. DE DEP. (k) :		0,800	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	NewCore Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-989251160	
OBSERVAÇÃO :			
3 dormitórios - 2 vagas de garagem			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.170,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.170,73
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2021	
SETOR : 23163	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua das Ameixeiras		NÚMERO : 529	
COMP. : Recanto das Graças III	BAIRRO : Cotia	CIDADE : COTIA - 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:	100,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			65,98
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	1,386	IDADE REAL :	20 anos
COEF. DE DEP. (k) :		CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :2	
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	270.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00
IMOBILIÁRIA :	Claudio Gonçalves Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-28984799
OBSERVAÇÃO :			
2 dormitórios - 2 vagas de garagem			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.682,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.682,93
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua das Ameixeiras

DATA : 17/03/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

IC.: 23163.53.01.0001.00.000 - Área privativa = 54,35 m2 + 11,63125 m2 = 65,98 m2

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

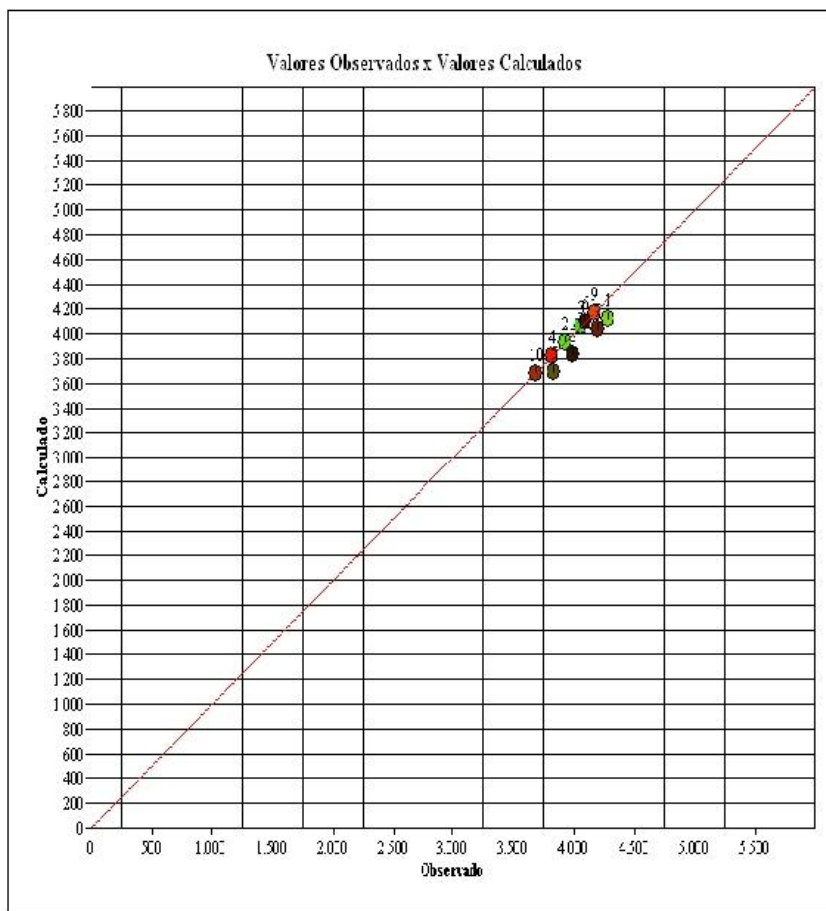
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua das Ameixeiras ,297	4.280,49	4.117,42	0,9619
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua das Ameixeiras ,297	3.929,58	3.929,58	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua das Ameixeiras ,297	4.056,34	4.056,34	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua das Ameixeiras ,347	3.819,34	3.819,34	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua das Ameixeiras ,347	3.835,23	3.689,12	0,9619
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua das Ameixeiras ,347	4.092,15	4.092,15	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua das Ameixeiras ,347	4.200,00	4.040,00	0,9619
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua das Ameixeiras ,347	3.988,64	3.836,69	0,9619
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua das Ameixeiras ,347	4.170,73	4.170,73	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua das Ameixeiras ,529	3.682,93	3.682,93	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.280,49	4.117,42
2	3.929,58	3.929,58
3	4.056,34	4.056,34
4	3.819,34	3.819,34
5	3.835,23	3.689,12
6	4.092,15	4.092,15
7	4.200,00	4.040,00
8	3.988,64	3.836,69
9	4.170,73	4.170,73
10	3.682,93	3.682,93

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua das Ameixeiras 347 Casa C - Bloco 11 Cotia COTIA - SP Data : 17/03/2021
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 100,00 Edificação m² : 65,98 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.005,54
 Desvio Padrão : 189,91
 - 30% : 2.803,88
 + 30% : 5.207,20

Coefficiente de Variação : 4,7400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.943,43
 Desvio Padrão : 178,15
 - 30% : 2.760,40
 + 30% : 5.126,46

Coefficiente de Variação : 4,5200

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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.943,43

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.943,43000

VALOR TOTAL (R\$): 260.187,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.865,52

INTERVALO MÍNIMO : 3.865,52

INTERVALO MÁXIMO : 4.021,34

INTERVALO MÁXIMO : 4.021,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS**, em face de **ENILDA ENEDINA DA SILVA NASCIMENTO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 76.020, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Rua das Ameixeiras, nº 347 - Casa C - Bloco 11

Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, Cotia - São Paulo

R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)



Base: MARÇO / 2021

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 44 (quarenta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Avisos 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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Cotia, 17 de março de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

ls. 364

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 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1006552-37.2016.8.26.0152

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS, em face de ENILDA ENEDINA DA SILVA NASCIMENTO vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia **12 de fevereiro de 2021, 16:30 horas**, no imóvel compreendido pela Casa C - Bloco 11 - Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, Cotia - São Paulo.

Outrossim, informa que as partes também foram cientificadas diretamente pelo Perito acerca da realização da vistoria.

Solicita-se: planta de localização no condomínio e planta da edificação (se houver), que poderão ser enviadas por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS: Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,
P. Deferimento.

Cotia, 29 de janeiro de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI, protocolado em 01/02/2021 às 10:32, sob o número WCOA21700067397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006552-37.2016.8.26.0152 e código 71B2BF3.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de janeiro de 2.021.

Prezado Dr. Rodrigo Augusto Teixeira

E-mail: teixeiraefreitas@teixeiraefreitas.com.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1006552-37.2016.8.26.0152

Vara: 1ª Vara Cível – Cotia - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Condomínio Residencial Recanto das Graças x Enilda Enedina da Silva Nascimento

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **12 de fevereiro de 2.021, às 16:30 horas**, no imóvel compreendido pela **Casa C – Bloco 11 – Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, Cotia – São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta de localização no condomínio e planta da edificação (se houver)**, que poderão ser enviadas por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº VICTOR HUGO MOSCHINI – CREA: 5070300331.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de janeiro de 2.021.

Prezado Dr. Renato Vidal de Lima

E-mail: jurirsp@caixa.gov.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1006552-37.2016.8.26.0152

Vara: 1ª Vara Cível – Cotia - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Condomínio Residencial Recanto das Graças x Enilda Enedina da Silva Nascimento

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **12 de fevereiro de 2.021, às 16:30 horas**, no imóvel compreendido pela **Casa C – Bloco 11 – Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, Cotia – São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta de localização no condomínio e planta da edificação (se houver)**, que poderão ser enviadas por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº VICTOR HUGO MOSCHINI – CREA: 5070300331.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de janeiro de 2.021.

A/C: GESTOSA DE ATIVOS EMGEA

E-mail: geset@emgea.gov.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1006552-37.2016.8.26.0152

Vara: 1ª Vara Cível – Cotia - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Condomínio Residencial Recanto das Graças x Enilda Enedina da Silva Nascimento

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **12 de fevereiro de 2.021, às 16:30 horas**, no imóvel compreendido pela **Casa C – Bloco 11 – Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, Cotia – São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta de localização no condomínio e planta da edificação (se houver)**, que poderão ser enviadas por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº VICTOR HUGO MOSCHINI – CREA: 5070300331.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de janeiro de 2.021.

Prezado Dr. Marcus Vinicius Aparecido Borges

E-mail: jaborges@uol.com.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1006552-37.2016.8.26.0152

Vara: 1ª Vara Cível – Cotia - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Condomínio Residencial Recanto das Graças x Enilda Enedina da Silva Nascimento

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **12 de fevereiro de 2.021, às 16:30 horas**, no imóvel compreendido pela **Casa C – Bloco 11 – Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, Cotia – São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta de localização no condomínio e planta da edificação (se houver)**, que poderão ser enviadas por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº VICTOR HUGO MOSCHINI – CREA: 5070300331.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 29 de janeiro de 2.021.

Prezada Dra. Rosângela da Rosa Corrêa

E-mail: publicacao@cardosoecorrea.com.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1006552-37.2016.8.26.0152

Vara: 1ª Vara Cível – Cotia - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Condomínio Residencial Recanto das Graças x Enilda Enedina da Silva Nascimento

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **12 de fevereiro de 2.021, às 16:30 horas**, no imóvel compreendido pela **Casa C – Bloco 11 – Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, Cotia – São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: **planta de localização no condomínio e planta da edificação (se houver)**, que poderão ser enviadas por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

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

OBS (2): Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº VICTOR HUGO MOSCHINI – CREA: 5070300331.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

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 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1006552-37.2016.8.26.0152

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS**, em face de **ENILDA ENEDINA DA SILVA NASCIMENTO**, atendendo a R. Determinação de fls. 428 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,
Pede deferimento.

Cotia, 23 de abril de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

À fls. 423 o Requerente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS, concorda com o laudo pericial.

À fls. 424/427 a Requerida, ENILDA ENEDINA DA SILVA NASCIMENTO, solicita esclarecimentos quanto ao laudo pericial de fls. 367/418.

II. ESCLARECIMENTOS - FLS. 424/427

A Requerida alega que:

1. Deixou de ser realizada a intimação pessoal do coproprietário Fernando e a própria Executada Enilda, e que o curador especial é limitado, não possuindo qualquer contato com nenhum dos nomeados.

Pelo Perito: Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 364 e por e-mail, conforme verifica-se à fls. 414/418.

2. Que o Perito deixou de manifestar a localidade do imóvel, visto que no local há infraestrutura externa, consistente em iluminação pública, transporte público, UPA e Pré-Escola, bem como saneamento básico e afins o que evidencia que referidos aspectos técnicos valorizam o imóvel, o que não há nenhuma linha aduzindo qualquer uma destas descrições técnicas.

Pelo Perito: Verifica-se à fls. 375, item 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS do laudo pericial, que o local é servido por todos os principais

Avaliações e Perícias de Engenharia

melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo. E verifica-se à fls. 376, item 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO do laudo pericial, que o local apresenta características de porções do território da Zona de Interesse Social, destinadas à implantação de usos predominantemente residenciais, e que a ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada.

3. Que o Perito deixou de avaliar o preço de mercado, visto que reduziu sem justo motivo em 10% sobre o valor do imóvel.

Pelo Perito: o FATOR OFERTA é um fator de correção, onde é aplicada a dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), em conformidade com o item 10.1 Fator oferta, da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE, a seguir reproduzido:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

4. Que cabe ao perito calcular toda a área construída, observando que ao que parece a estrutura de edificações no imóvel é superior ao indicado, visto que há piso na garagem, sendo tal edificação, constatada como área construída, sendo necessário incluir no laudo.

Pelo Perito: Trata-se de unidade autônoma padronizada, consistente de casa residencial localizada em condomínio fechado, a seguir descrita:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Casa C do Bloco 11, integrante do Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, situado na Rua das Ameixeiras, nº 347, Cotia - SP, contém a área útil privativa de 54,3500 m² e 11,63125 m² de área equivalente de uso comum exclusivo, correspondente à garagem descoberta e quintal, 1,76146 m² de área de uso comum do condomínio, perfazendo um total de 67,74271 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,81033% do total do terreno.

A Lei do Condomínio - Lei 4591/64 | Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, está previsto que se tratando de unidade autônoma padronizada é vetado o acréscimo de áreas bem como modificações que venham a interferir em fachadas.

5. Quesitos complementares:

a) O Sr. Perito indicar se no momento da perícia os Executados estavam presentes? Caso positivo, se estavam os dois ou um deles?

Resposta: Conforme verifica-se no item II - VISTORIA do laudo pericial, fls. 369, em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 364 e por e-mail, conforme fls. 414/418. Em diligência ao imóvel, em data e hora previamente agendada nos autos, a Sra. Tainá Silva Nascimento, que se identificou como filha da Requerida, não autorizou as vistorias internas no imóvel.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- b) Saber se o Sr. Perito teve acesso interno a residência? Quem franqueou o ingresso?

Resposta: Conforme verifica-se no item II - VISTORIA do laudo pericial, fls. 369, em diligência ao imóvel, em data e hora previamente agendada nos autos, a Sra. Tainá Silva Nascimento, que se identificou como filha da Requerida, não autorizou as vistorias internas no imóvel.

- c) Saber se o Sr. Perito avaliou as condições de infraestrutura do imóvel e sua localização, tais como saneamento básico, iluminação pública, mobilidade urbana e escolas? Se referidas questões externas a associação, foram incluídas na avaliação?

Resposta: Sim. Verifica-se à fls. 375, item 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS do laudo pericial, que o local é servido por todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo. E verifica-se à fls. 376, item 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO do laudo pericial, que o local apresenta características de porções do território da Zona de Interesse Social, destinadas à implantação de usos predominantemente residenciais, e que a ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada.

Ademais, na avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados. Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes os valores

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ofertados para venda de casas padronizadas no próprio Condomínio Residencial Recanto das Graças IV e que, portanto, dispõe das mesmas infraestruturas e localização que o imóvel avaliado.

d) Justificar a redução de 10% sobre o valor?

Resposta: o FATOR OFERTA é um fator de correção, onde é aplicada a dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), em conformidade com o item 10.1 Fator oferta, da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE, a seguir reproduzido:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

III. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, o perito **RATIFICA** o Laudo de Avaliação de fls. 367/418, em todos os seus termos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 76.020, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Rua das Ameixeiras, nº 347 - Casa C - Bloco 11

Condomínio Residencial Recanto das Graças IV, Cotia - São Paulo

R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

Base: MARÇO / 2021

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 7 (sete) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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.

Cotia, 23 de abril de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D