

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0013988-13.2018.8.26.0405

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA LADO B, em face de EDIEVERSON PAULO DE OLIVEIRA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo apartamento nº 83, localizado no 7º pavimento do Bloco 9, integrante do Condomínio Residencial Guimarães Rosa - Lado B, situado na Avenida Santiago Rodilha, nº 590, esquina com a Rua João Guimarães Rosa, Bandeiras, Osasco - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Osasco, 28 de junho de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 90.187 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco -SP.
Apartamento nº 83, Bloco 9, Condomínio Res. Guimarães Rosa - Lado B
Avenida Santiago Rodilha, nº 590, Bandeiras, Osasco - São Paulo.

R\$ 230.000,00

(Duzentos e trinta mil reais)

JUNHO / 2021

FOTO 01



FACHADA DO COND. RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LADO B.

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA LADO B**, em face de **EDIEVERSON PAULO DE OLIVEIRA**:

Apartamento nº 83, localizado no 7º pavimento do Bloco 9, do Condomínio Residencial Guimarães Rosa - Lado B, situado na Rua João Guimarães Rosa, nº 200, Vila Quitaúna, nesta Cidade, contendo a área privativa coberta edificada de 56,32 m², área comum coberta edificada de 10,00 m², área total edificada de 66,32 m², área comum descoberta de 47,707 m², área total edificada/descoberta de 114,027 m² e fração ideal no terreno de 0,1488%, cabendo o direito a uma vaga de estacionamento indeterminada e descoberta, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, sob nº 90.187.

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. 173.

Em diligência ao imóvel, situado na Avenida Santiago Rodilha, nº 590, esquina com a Rua João Guimarães Rosa, Bandeiras - Osasco - São Paulo, o Sr. Martin Duarte, síndico, e o Sr. Edieverson Paulo de Oliveira, franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

Walmir Pereira Modotti

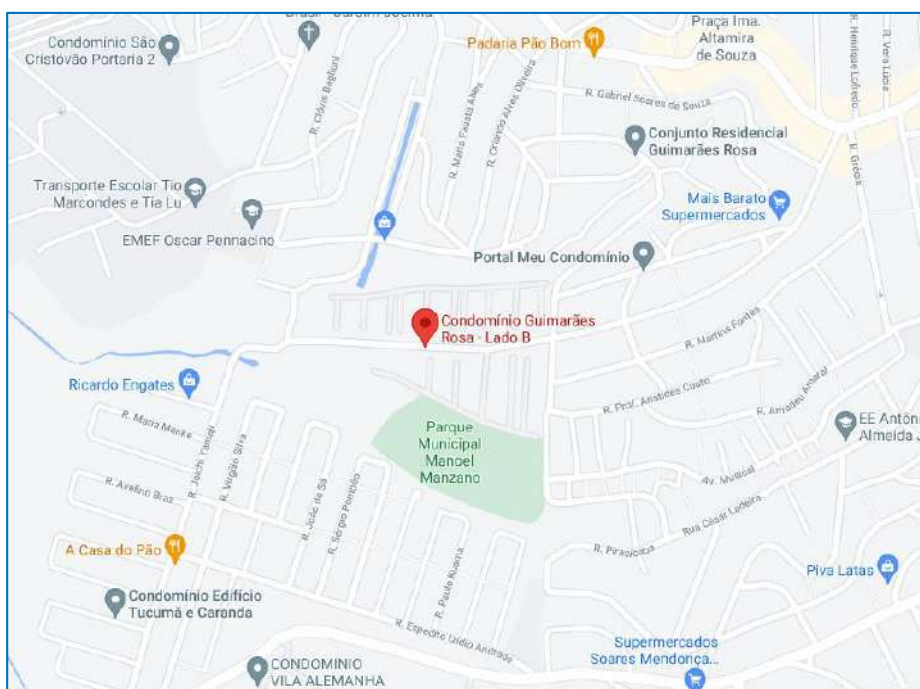
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



FOTOS 02/03



TRECHO DA AVENIDA SANTIAGO RODILHA,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 04/05



TRECHO DA RUA JOÃO GUIMARÃES ROSA,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 125, de 03 de agosto de 2004, regulamentada pela Lei Complementar nº 152/2006, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Osasco.

O local em causa integra a ZR4 - zona de uso residencial de média e baixa densidade.

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



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Santiago Rodilha, Avenida Benedito Alves Turíbio e logradouros circunvizinhos.

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

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

Cabe ao apartamento de nº 83 do Bloco 9, a fração ideal de 0,1488% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Residencial Guimarães Rosa - Lado B, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Residencial Guimarães Rosa - Lado B é constituído por 21 blocos com 672 apartamentos residenciais, entrada social e de garagem com acesso pela Avenida Santiago Rodilha.

- DO EDIFÍCIO

O Bloco 9, integrante do Condomínio Residencial Guimarães Rosa - Lado B, onde está localizado o imóvel avaliando (nº 83) é constituído de: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, áreas de descanso, *hall* social, *playground*, salão de festas, quadra de esportes, quadra *baby*, quatro churrasqueiras, salão de festas, academia *indoor*, academia externa, duas piscinas e boxes comerciais, que atende a 8 andares superiores com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por um elevador, bem como vagas de estacionamento, localizadas no térreo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 83)

O apartamento nº 83 está localizado 7º pavimento do Bloco 09, integrante do Condomínio Residencial Guimarães Rosa - Lado B,

Avaliações e Perícias de Engenharia

situado na Avenida Santiago Rodilha, nº 590, esquina com a Rua João Guimarães Rosa, Bandeiras, Osasco - SP.

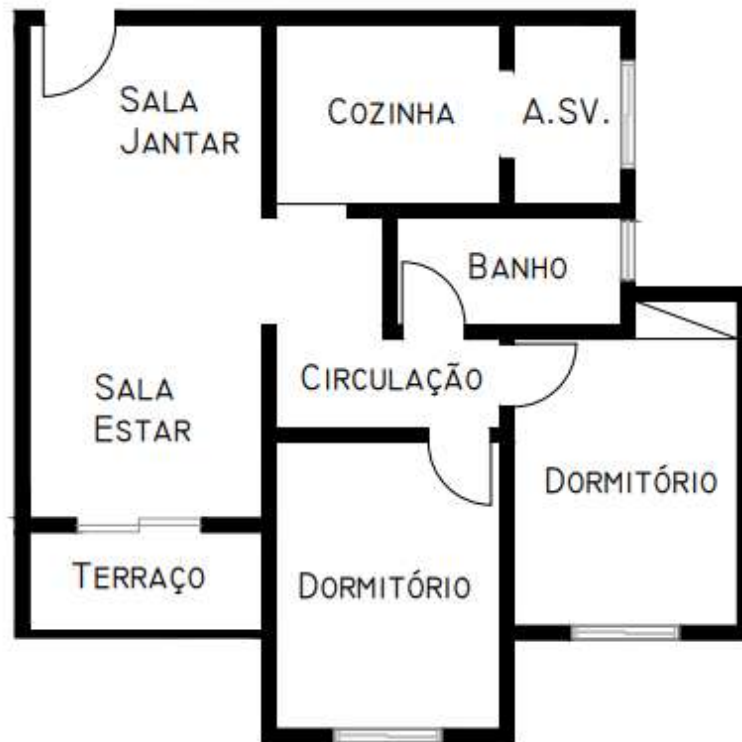
Contém área privativa de 56,32 m², área de uso comum de 57,707 m², sendo 10,00 m² de área comum coberta e 47,707 m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 114,027 m², cabendo-lhe a fração de 0,1488%, no terreno e demais coisas de uso comum, (com o direito de uso de uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento coletivo).

Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes com terraço, cozinha e área de serviço conjugadas, com idade física de 17 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "C" - regular.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES
ROSA - LADO B, DO APARTAMENTO Nº 83 E O CROQUI DO MESMO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti e Teriberto de Jesus. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013888-23.2028.8.26.0405 e código 745113698.

CROQUI



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LADO B
APARTAMENTO Nº 83 - BLOCO 09
AVENIDA SANTIAGO RODILHA, Nº 590

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



FACHADA.

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



ENTRADA DE PEDESTRES.

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



SISTEMA VIÁRIO.

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



SISTEMA VIÁRIO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

FOTOS 18/19

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



VAGAS DE ESTACIONAMENTO E SISTEMA VIÁRIO.

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 22/23

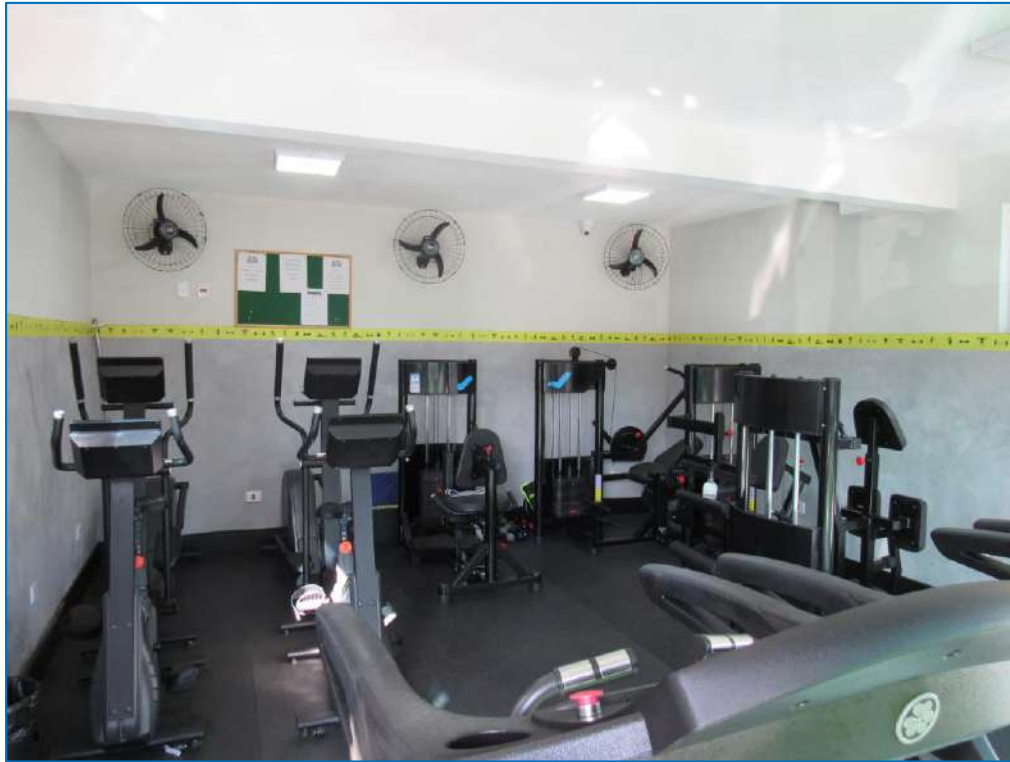
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



ACADEMIA EXTERNA.

FOTOS 24/25

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



ACADEMIA INDOOR E ESPAÇO PET.

FOTOS 26/27

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



PLAYGROUND.

FOTOS 28/29

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



QUADRAS DE ESPORTES.

FOTOS 30/31

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



BOXES COMERCIAIS.

FOTOS 32/33

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 34/35

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



CHURRASQUEIRAS.

FOTOS 36/37

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



SALÃO DE FESTAS COM CHURRASQUEIRA.

FOTOS 40/41

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



JOGOS EXTERNO E PLAYGROUND.

FOTOS 42/43

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



CIRCULAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Terribilini de Testes de Software. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013888-23.2028.8.26.0405 e código 765113998.

FOTOS 44/45

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 48/49

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



FACHADA DO BLOCO 9 E ACESSO AO EDIFÍCIO.

FOTOS 50/51

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



HALL SOCIAL NO TÉRREO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Terribilidade de S. Paulo, Jur. Eletrônica, Processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 76513998. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 76513998.

FOTOS 52/53

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



HALL DO ELEVADOR NO TÉRREO E NO 7º PAVIMENTO.

FOTOS 54/55

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA - LABO B



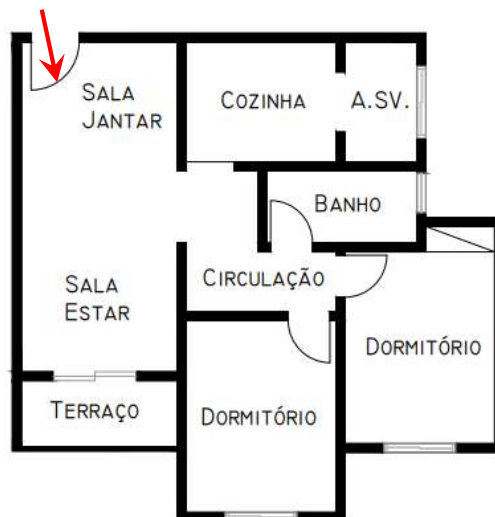
HALL DO 7º PAVIMENTO E ACESSO AO APTO. Nº 83.

FOTO 56

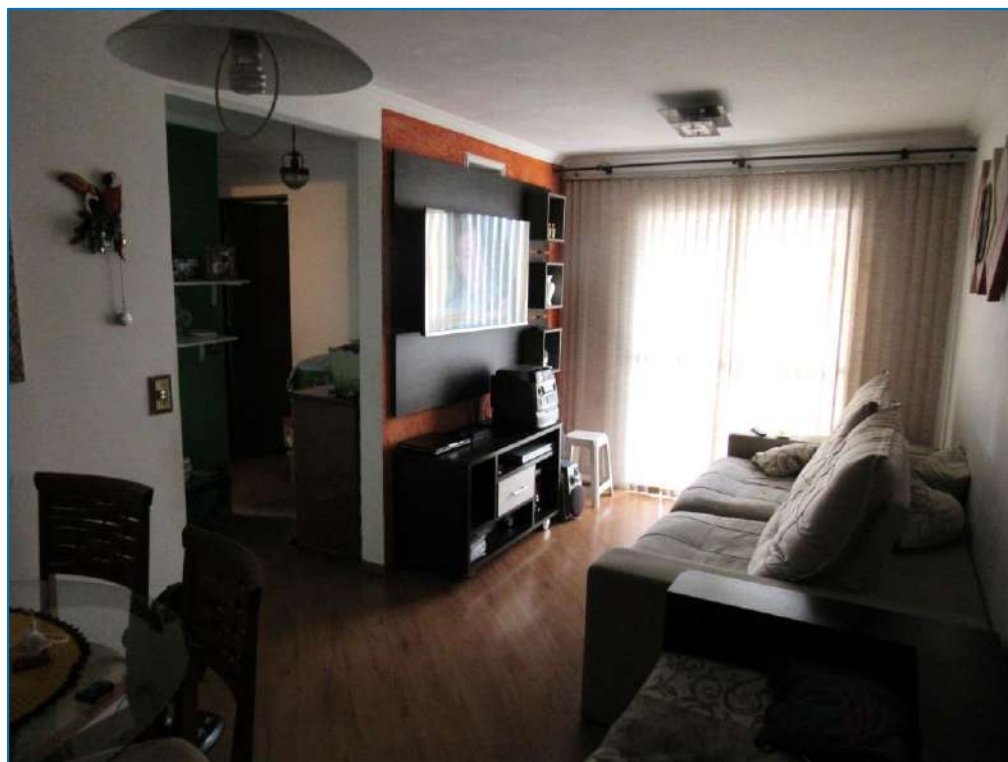
Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



ASPECTOS GERAIS DA SALA.

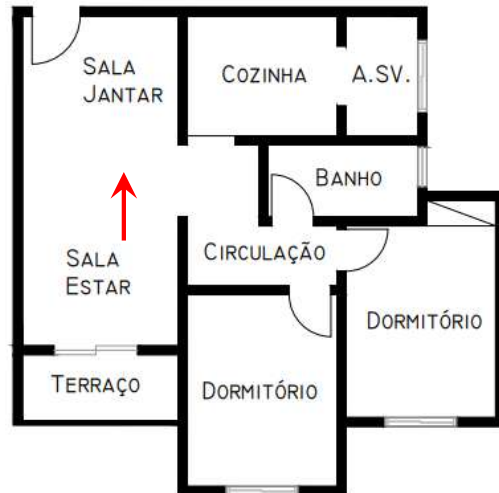
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Teriberto de Jesus da Costa de Souza. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013888-23.2028.8.26.0405 e código 745113998.

FOTO 57

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



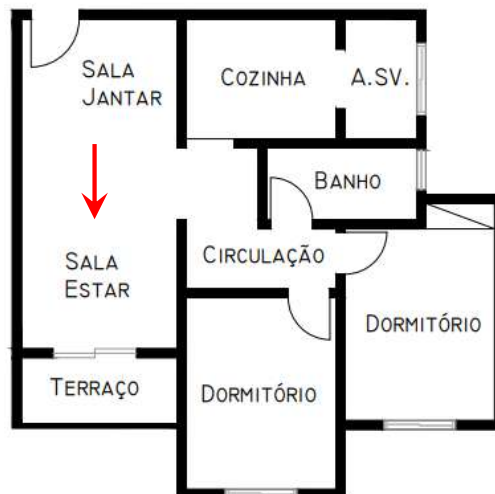
SALA DE JANTAR.

FOTO 58

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



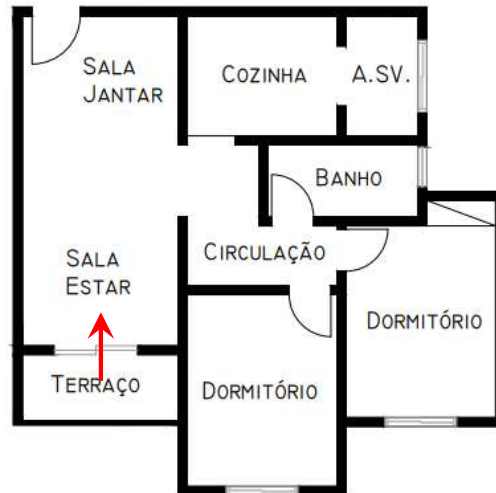
SALA DE ESTAR.

FOTO 59

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



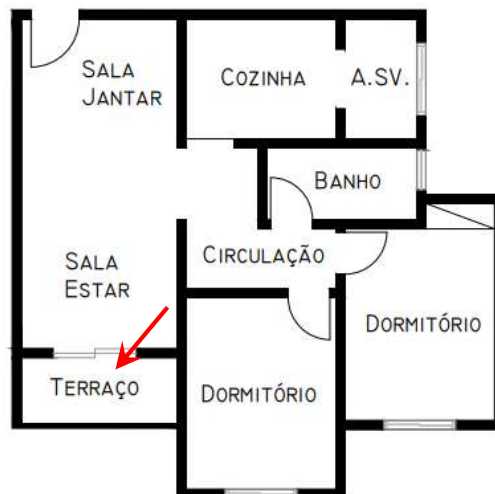
ASPECTOS GERAIS DA SALA.

FOTO 60

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



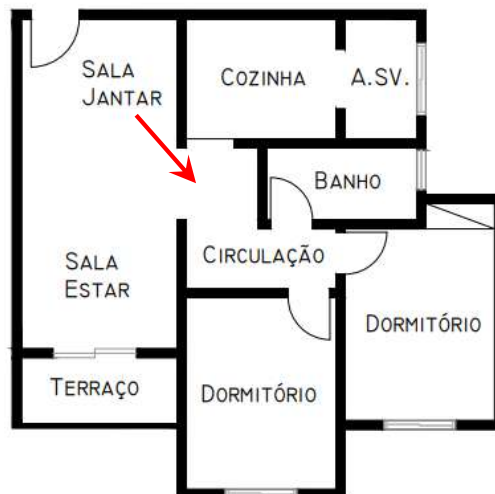
TERRAÇO.

FOTO 61

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



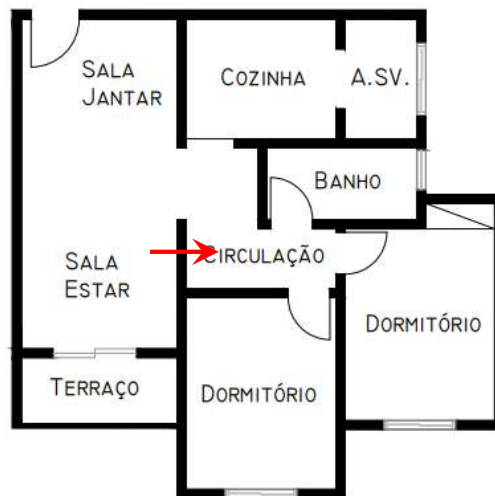
CIRCULAÇÃO.

FOTO 62

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



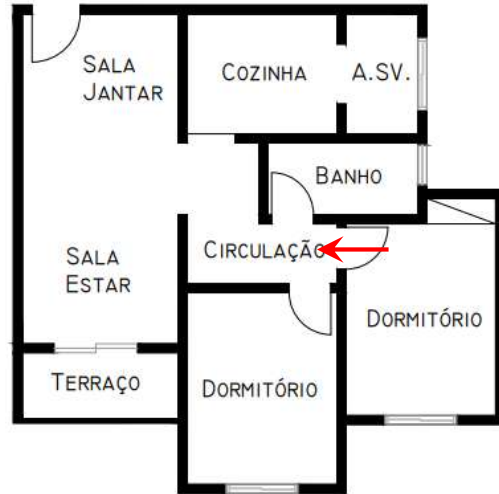
COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 63

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



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



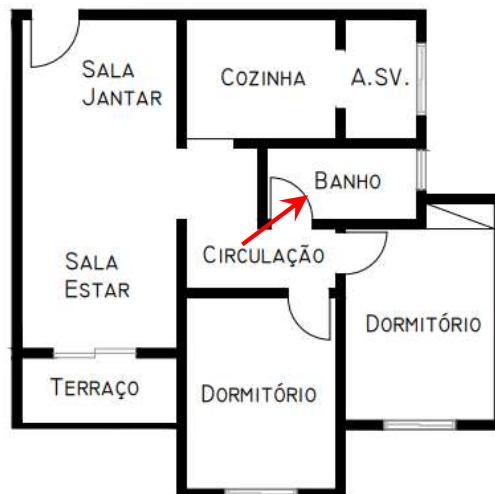
OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 64

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



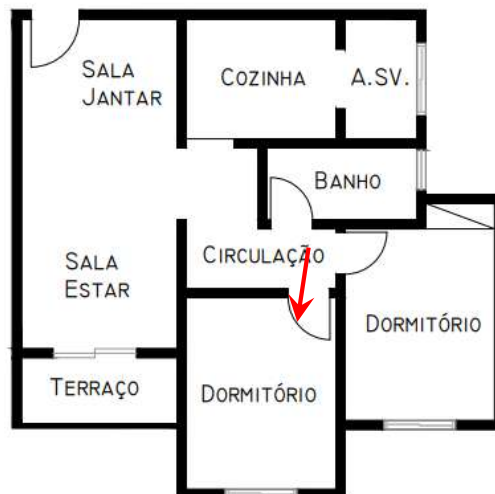
BANHEIRO.

FOTO 65

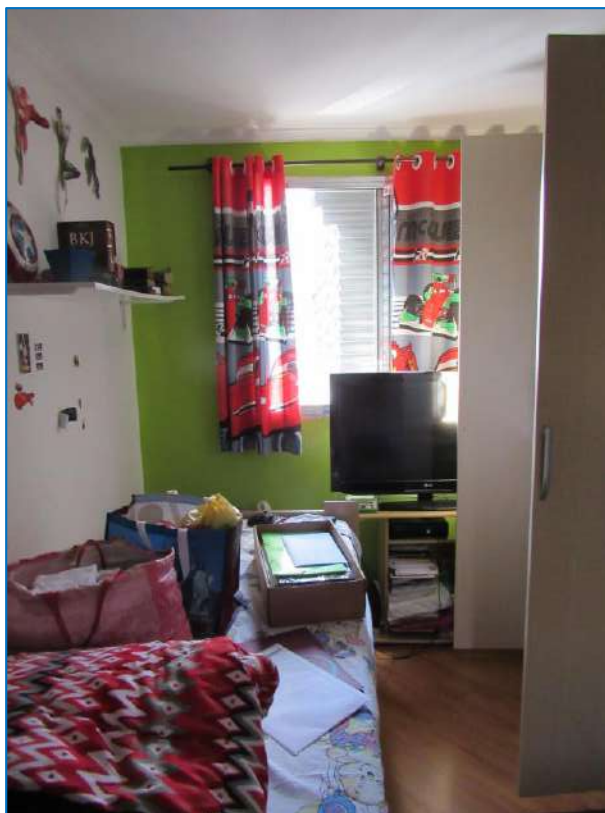
Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



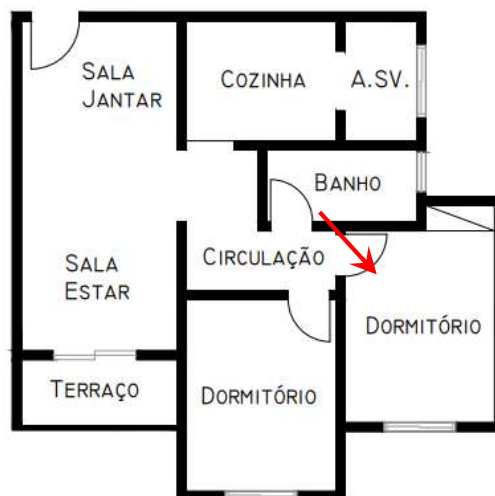
DORMITÓRIO 1.

FOTO 66

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



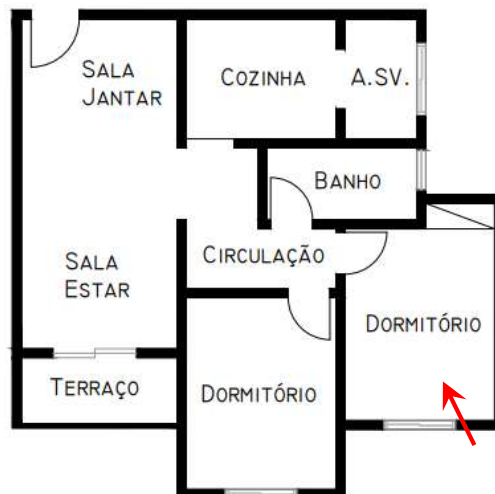
DORMITÓRIO 2.

FOTO 67

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



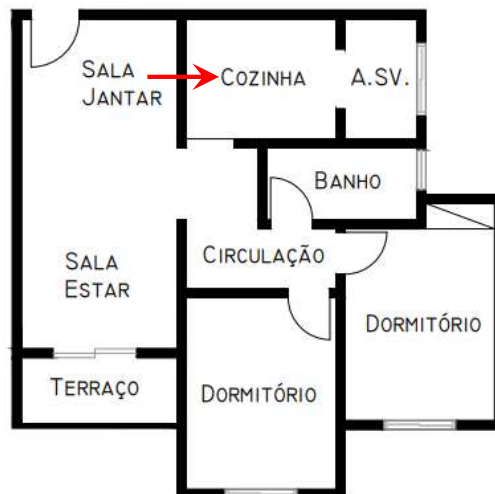
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 68

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



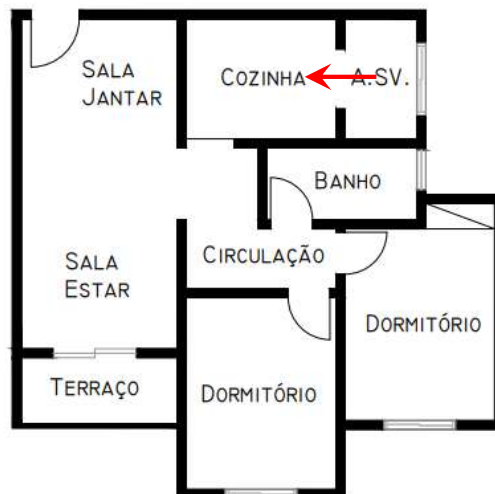
COZINHA.

FOTO 69

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



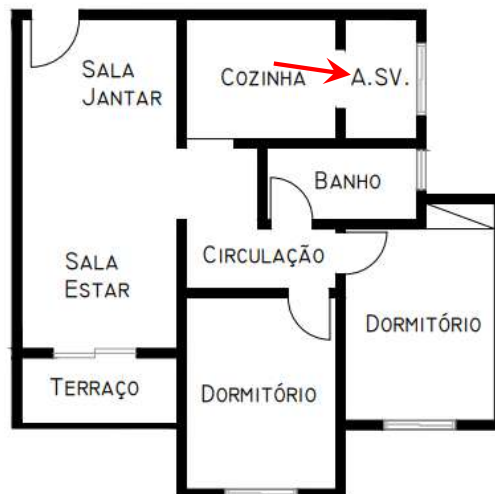
OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 70

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



COND. RES. GUIMARÃES ROSA - LADO B - APTO. Nº 83 - BLOCO 09



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) 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 as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

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

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

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido 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 "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,926.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti e Teriberto de Siqueira de Siqueira. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 745113998.

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

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{oc}" - 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 (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti e Teriberto de Siqueira de Siqueira. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 745113998.

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.

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

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

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

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	56,32 m ²
ÁREA DA GARAGEM =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.741,85 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = [56,32 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.741,85 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 229.450,24$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 230.000,00

(Duzentos e trinta mil reais)

JUNHO / 2021

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 3.741,85 / \text{m}^2$ (três mil, setecentos e quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA :	OSASCO - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	26/06/2021
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Santiago Rodilha		NÚMERO : 590	
COMP.: Cond. Res. Guimarães R:BAIRRO : Bandeiras		CIDADE : OSASCO - 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 checked="" 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:	30.000,00	TESTADA - (cf) m :	400,00
ACESSIBILIDADE :	Nula	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :		Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,838	IDADE :	17 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	61,32
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	3
SUPERIORES :	8	APTO/ANDAR :	4
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
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\$) :	255.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Croma Assessoria e Negócios Imobiliários Ltda.		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-34744850		
OBSERVAÇÃO :	AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-128,63	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 : 3.742,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.614,04
		VARIAÇÃO : 0,9656



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti e Teriubalinda de Siqueira de Siqueira. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013888-23.2028.8.26.0405 e código 76513998.

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: OSASCO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/06/2021
SETOR: 23241 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Santiago Rodilha NÚMERO: 590
COMP.: Cond. Res. Guimarães R: BAIRRO: Bandeiras CIDADE: OSASCO - 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: 30.000,00 TESTADA - (cf) m: 400,00 PROF. EQUIV. (Pe): 75,00
ACESSIBILIDADE: Nula FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,734 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,32 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 61,32

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 3 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Lygia Grazielle de Carvalho Teixeira Pepece
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-45650633
OBSERVAÇÃO:
AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.302,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 236,91	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.539,26
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.071,7
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 Teriberto de Souza de Souza. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 76539998.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA:	OSASCO - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	26/06/2021
SETOR:	23241 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Avenida Santiago Rodilha	NÚMERO:	590
COMP.:	Cond. Res. Guimarães R. BAIRRO: Bandeiras	CIDADE:	OSASCO - 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 checked="" 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:	30.000,00	TESTADA - (cf) m:	400,00
ACESSIBILIDADE:	Nula	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,83	IDADE:	17 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	61,32
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	3
SUPERIORES:	8	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	250.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Bendito Imóvel Assessoria Imobiliária Ltda.		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-959799070
OBSERVAÇÃO:			
AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-126,10	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: 3.669,28
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.543,17
		VARIAÇÃO: 0,9656



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti e Teribimodotti e Teribimodotti de sua assinatura digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 765113098.

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 : OSASCO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2021	
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Santiago Rodilha		NÚMERO : 590	
COMP. : Cond. Res. Guimarães R:BAIRRO : Bandeiras		CIDADE : OSASCO - 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 GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	30.000,00	TESTADA - (cf) m :	400,00
ACESSIBILIDADE:	Nula	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,80	IDADE:	17 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	61,32
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	1	PISCINA:	2
PLAYGROUND:	3	APTO/ANDAR:	4
SUPERIORES:	8	SALÃO DE FESTAS:	1
		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\$):	244.990,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Pitale Imóveis		
CONTATO:			
TELEFONE:	(11)-36852182		
OBSERVAÇÃO:			
AU:	56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	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: 3.595,74
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.595,74
		VARIAÇÃO: 1.0000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti e Teriberto de Almeida de Souza. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 76513099.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

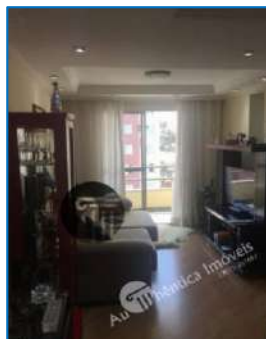
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/06/2021	
SETOR: 23241	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Santiago Rodilha		NÚMERO: 590	
COMP.: Cond. Res. Guimarães R. BAIRRO: Bandeiras		CIDADE: OSASCO - 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 checked="" 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:	30.000,00	TESTADA - (cf) m:	400,00
ACESSIBILIDADE:	Nula	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,734	IDADE:	17 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	61,32
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	3
SUPERIORES:	8	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	243.999,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Pitale Imóveis		
CONTATO:			
TELEFONE:	(11)-36852182		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.581,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	256,91	FT ADICIONAL 02:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.838,11
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
		VARIAÇÃO:	1.071,7
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 Teriubalinda de Siqueira de Siqueira. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 765113998.

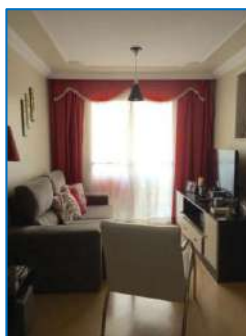
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA :	OSASCO - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	26/06/2021
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Avenida Santiago Rodilha	NÚMERO :	590
COMP.:	Cond. Res. Guimarães R.	BAIRRO :	Bandeiras
CEP :	UF : SP	CIDADE :	OSASCO - 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 checked="" 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:	30.000,00	TESTADA - (cf) m :	400,00
ACESSIBILIDADE :	Nula	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%	PROF. EQUIV. (Pe):	75,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,838	IDADE :	17 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	61,32
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	3
SUPERIORES :	8	PISCINA :	2
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
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\$) :	255.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Authêntica Imóveis Ltda.		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-36851715		
OBSERVAÇÃO :	AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-128,63	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 :	3.742,66
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.614,04
		VARIAÇÃO :	0,9656



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:	OSASCO - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	26/06/2021
SETOR:	23241 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Avenida Santiago Rodilha	NÚMERO:	590
COMP.:	Cond. Res. Guimarães R:BAIRRO: Bandeiras	CIDADE:	OSASCO - 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 checked="" 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:	30.000,00	TESTADA - (cf) m:	400,00
ACESSIBILIDADE:	Nula	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,838	IDADE:	17 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	61,32
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	3
SUPERIORES:	8	PISCINA:	2
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
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\$):	250.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Ezequias Oliveira de Araújo		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-46243255
OBSERVAÇÃO:			
AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.669,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-126,10	FT ADICIONAL 02:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.543,17
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
		VARIAÇÃO:	0,9656
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 Teriberto de Jesus. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 76511399.

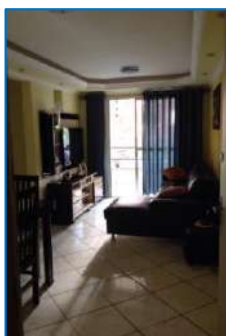
ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/06/2021		
SETOR: 23241	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Avenida Santiago Rodilha			NÚMERO: 590		
COMP.: Cond. Res. Guimarães R: BAIRRO: Bandeiras			CIDADE: OSASCO - 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 checked="" 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:	30.000,00	TESTADA - (cf) m:	400,00	PROF. EQUIV. (Pe):	75,00
ACESSIBILIDADE:	Nula	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,73	IDADE:	17 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:		0,00	VAGAS COB.:		0
VAGAS DESCOB.:		1			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	61,32	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		61,32			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		8		PISCINA:	2
APTO/ANDAR:		4		SALÃO DE FESTAS:	1
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\$):	225.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Tarifa Consultoria e Administração de Imóveis SS Ltda.				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-37191363				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	236,91	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: 3.302,35
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.539,26
		VARIAÇÃO: 1,0717

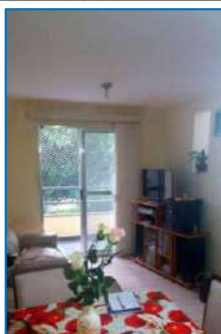


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti e Teriberto de Souza de Souza. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013888-23.2028.8.26.0405 e código 76513998.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 11						
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2021			
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Avenida Santiago Rodilha			NÚMERO : 590			
COMP.: Cond. Res. Guimarães R:BAIRRO : Bandeiras			CIDADE : OSASCO - 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 checked="" 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:	30.000,00	TESTADA - (cf) m :	400,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	75,00	
ACESSIBILIDADE :	Nula	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte	
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,736	IDADE :	17 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	61,32	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² :	61,32					
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0	
SUPERIORES :	8		PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
APTO/ANDAR :	4		SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Gregório Imóveis					
CONTATO :	corretor					
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-37824933					
AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.522,50	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	252,70	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.775,21	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0717	
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 Teriberto de Souza de Souza. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 76513099.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avenida Santiago Rodilha, 590

DATA: 26/06/2021

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

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

OBSERVAÇÃO:

AU: 56,32 m² + 1 VAGA = 61,32 m².

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

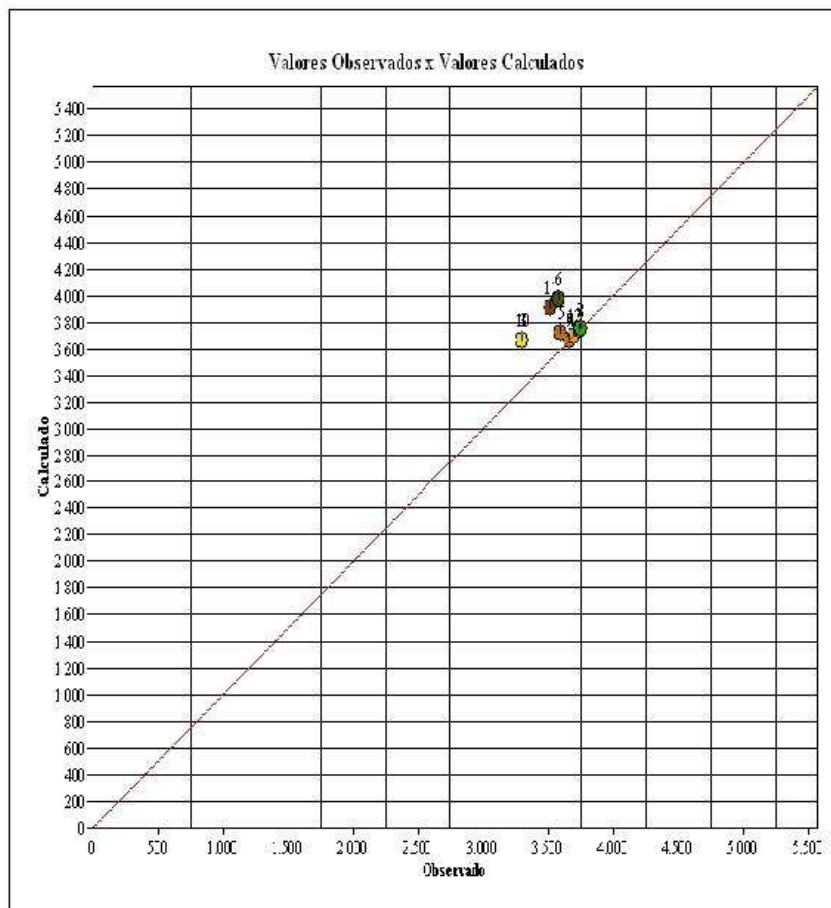
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.757,34	3.757,34	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.742,66	3.742,66	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.302,35	3.668,48	1,1109
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.669,28	3.669,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.595,74	3.724,87	1,0359
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.581,20	3.978,24	1,1109
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.669,28	3.669,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.742,66	3.742,66	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.669,28	3.669,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.302,35	3.668,48	1,1109
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.522,50	3.913,04	1,1109
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Avenida Santiago Rodilha ,590	3.698,63	3.698,63	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.757,34	3.757,34
2	3.742,66	3.742,66
3	3.302,35	3.668,48
4	3.669,28	3.669,28
5	3.595,74	3.724,87
6	3.581,20	3.978,24
7	3.669,28	3.669,28
8	3.742,66	3.742,66
9	3.669,28	3.669,28
10	3.302,35	3.668,48
11	3.522,50	3.913,04
12	3.698,63	3.698,63

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Santiago Rodilha 590 Cond. Res. Guimarães Rosa - B Bandeiras Data : 26/06/2021
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 3.000,00 Edificação m² : 61,32 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.604,44
 Desvio Padrão : 157,51
 - 30% : 2.523,11
 + 30% : 4.685,77

Coeficiente de Variação : 4,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.741,85
 Desvio Padrão : 101,87
 - 30% : 2.619,30
 + 30% : 4.864,41

Coeficiente de Variação : 2,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
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 checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
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 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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.741,85

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.741,85000

VALOR TOTAL (R\$): 229.450,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.701,77

INTERVALO MÍNIMO : 3.701,77

INTERVALO MÁXIMO : 3.781,93

INTERVALO MÁXIMO : 3.781,93

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA LADO B**, em face de **EDIEVERSON PAULO DE OLIVEIRA**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 90.187 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco -SP.
Apartamento nº 83, Bloco 09, Condomínio Res. Guimarães Rosa - Lado B
Avenida Santiago Rodilha, nº 590, Bandeiras, Osasco - São Paulo.

R\$ 230.000,00

(Duzentos e trinta mil reais)



JUNHO / 2021

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 79 (setenta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

ANEXO I - Agendamento 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.

Osasco, 28 de junho de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Teriberto de Siqueira de Siqueira. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013088-23.2028.8.26.0405 e código 74511398.

