

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 13ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 4003219-27.2012.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO CONJUNTO RIVIERA**, em face de **HELLENICE CLARO GRINBERG**, 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 213**, localizado no **21º andar do Edifício Majorca - Bloco A2**, integrante do **Conjunto Riviera**, situado na **Alameda Barros, nº 391**, esquina com a **Rua São Vicente de Paulo, Santa Cecília - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 01 de julho de 2021



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 4.910, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 213 - Edifício Majorca - Bloco A2

Alameda Barros, nº 391, Santa Cecília - São Paulo

R\$ 1.190.000,00

(Um milhão, cento e noventa mil reais)

Base: julho / 2021

Obs.: as vagas de estacionamento possuem matrículas independentes e não foram objetos da presente avaliação.

FOTO 01



FACHADA DO CONJUNTO RIVIERA.

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 CONJUNTO RIVIERA**, em face de **HELLENICE CLARO GRINBERG**:

O apartamento nº A2-213, no 21º andar do Edifício Majorca, do Conjunto Riviera, Bloco-A2, situado na Alameda Barros, 391, 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área exclusiva de 168,09 m², área comum de 27,37 m², perfazendo a área total de 195,46 m², e a fração ideal de 24,812 m², equivalente a 0,6290% no terreno, matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 4.910.

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. 411.

Em diligência ao imóvel, situado na Alameda Barros, nº 391, Santa Cecília - São Paulo, a Sra. Hellenice Claro Grinberg, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

Walmir Pereira Modotti

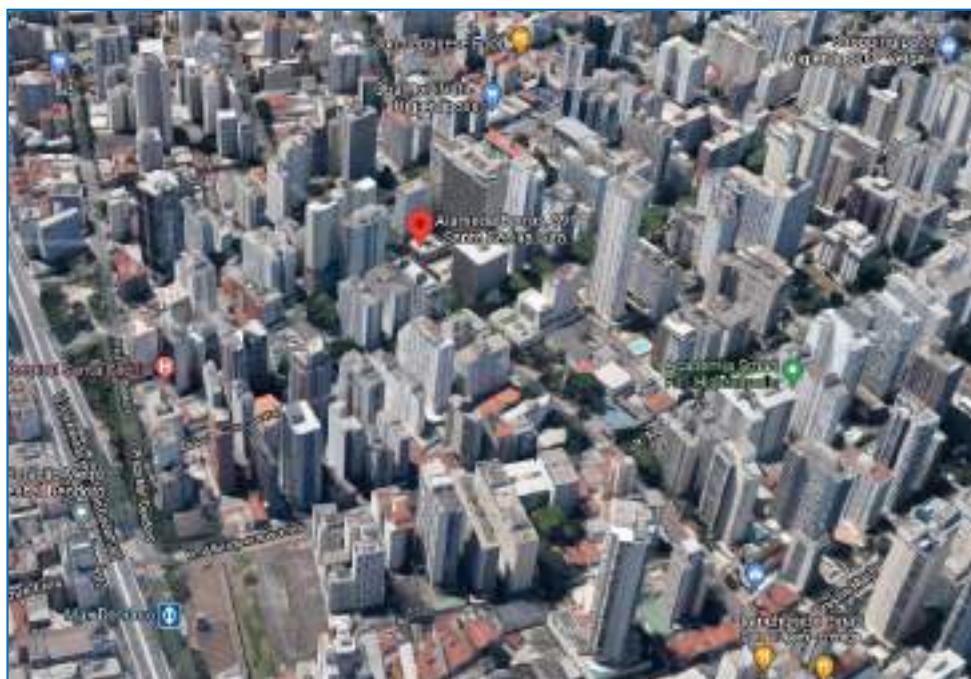
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



ALAMEDA BARROS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



**RUA SÃO VICENTE DE PAULO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

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

Alameda Barros, nº 391 - Apartamento nº 213 - Bloco A2:

ZONA:	ZEU
SETOR:	020
QUADRA:	080
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	020.080.0642
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 6.306,25



Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
PREFEITURA DE SÃO PAULO			
FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 020.080.0642-5			
Local do Imóvel:			
AL BARROS, 399 - APTO 213 BL A2 SANTA CECILIA CEP 01232-904 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AL BARROS, 399 - APTO 213 BL A2 SANTA CECILIA CEP 01232-904			
Contribuinte(s):			
CPF 006.057.608-10	MARCOS GRINBERG		
CPF 148.418.618-40	HELLENICE CLARO GRINBERG		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.945	Testada (m):	85,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0063
Área total (m²):	3.945		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	196	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.700	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.526,00		
- da construção:	2.213,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	258.540,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	182.175,00		
Base de cálculo do IPTU:	440.715,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/09/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	29/06/2021		
Número do Documento:	2.2021.001824314-1		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

2.1.3 - 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.

2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Zonas inseridas na Macrozona e Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

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



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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa	20	1.000	150	20.000
		ZEUf	20	1.000	150	20.000
		ZEUfz	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP		20	1.000	150	20.000	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-2/3/5	5	125	150	20.000
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3	10	250	100	10.000
		ZCORa	10	250	100	10.000
		ZCORb	10	250	100	10.000
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS	5	125	150	20.000
		ZMISa	5	125	150	20.000
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3	5	125	150	20.000
		ZEIS-4	5	125	150	20.000
		ZEIS-5	5	125	150	20.000
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZDE-3	10	1.000	150	20.000 (a)
ZDE-4		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	20	5.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
		ZPRa	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPOS	ZPOS	20	1.000	NA	NA
		ZPOSr	NA	20.000	NA	NA
	ZIPAM	ZIPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Distrito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínima	C.A. básica	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (f)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	2 (f)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,78	0,50	28	NA	NA	3 (f)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,78	0,50	28	NA	NA	3 (f)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (f)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	10
		ZEMa	0,5	1	2 (f)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	10
DIVERSIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,78	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZCb	0,3	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCORb	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,78	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMb	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZMc	NA	1	1	0,78	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMd	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZBS	ZBS-1	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZBS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZBS-3	NA	1	2 (f)	0,78	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZBS-4	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZBS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,78	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,78	0,50	28	5	5	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,78	0,70	28	5	5	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	1	5	3	NA

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica altas.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Alameda Barros, Rua Vicente de Paulo, Avenida Angélica e de logradouros circunvizinhos.

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

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 nº A2-213, uma fração ideal no terreno de 0,6290%.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Conjunto Riviera, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Conjunto Riviera é constituído por três blocos com 132 apartamentos residenciais e acesso pela Alameda Barros e Rua São Vicente de Paulo.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Majorca - Bloco A2, constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, vias de circulação de

Avaliações e Perícias de Engenharia

pedestres, lojas comerciais e *hall* social, que atende as Torres A1 e A2, com 21 andares superiores com 2 apartamentos por andar e a Torre B com 11 andares superiores, com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 1 elevador por torre, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº A2-213 - Bloco A2)

O apartamento nº A2-213, está localizado no 21º andar do Edifício Majorca - Bloco A2, integrante do Conjunto Riviera, situado na Alameda Barros, nº 391, esquina com a Rua São Vicente de Paulo, Santa Cecília - São Paulo. Contém a área privativa de 168,09 m², área comum de 27,37 m², perfazendo área total de 195,46 m² e a fração ideal de terreno de 0,6290%. Matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 4.910.

Possui ainda: três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com banheiro, com idade física de 48 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 "D" - entre regular e reparos simples.

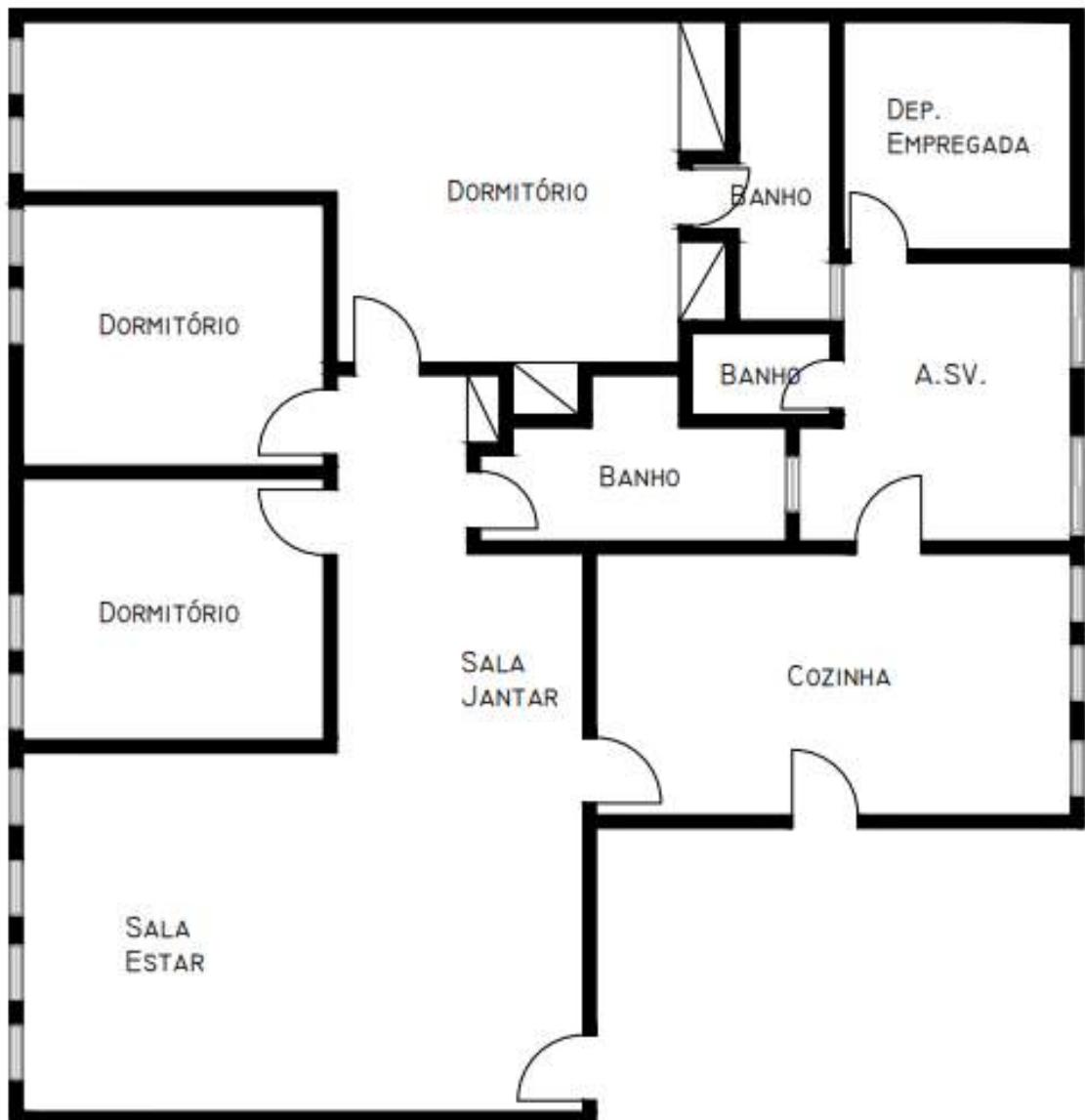
A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO CONJUNTO RIVIERA, DO APARTAMENTO Nº 213
- BLOCO A2, E O CROQUI DO MESMO:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI



CONJUNTO RIVIERA
APARTAMENTO Nº A2-213 - BLOCO A2
ALAMEDA BARROS, Nº 391

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

CONJUNTO RIVIERA



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09

CONJUNTO RIVIERA



FACHADA.

FOTOS 10/11

CONJUNTO RIVIERA



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13

CONJUNTO RIVIERA



CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15

CONJUNTO RIVIERA



FACHADA DO EDIFÍCIO MAJORCA E CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17

CONJUNTO RIVIERA



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18/19

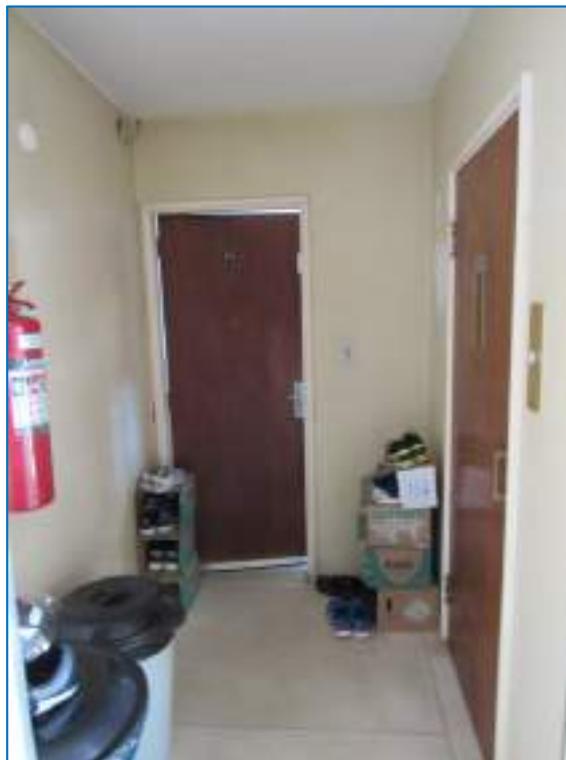
CONJUNTO RIVIERA



HALL SOCIAL E ELEVADOR NO TÉRREO.

FOTOS 20/21

CONJUNTO RIVIERA



ACESSO AO APARTAMENTO, SOCIAL E DE SERVIÇO.

FOTO 22

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



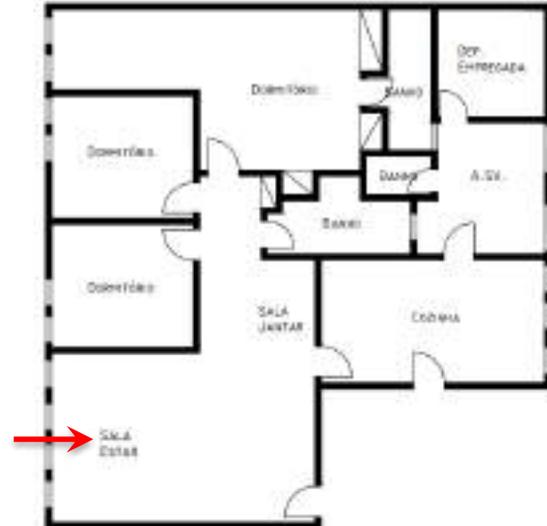
CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



SALA.

FOTO 23

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



OUTRA VISTA DA SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



BANHEIRO.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



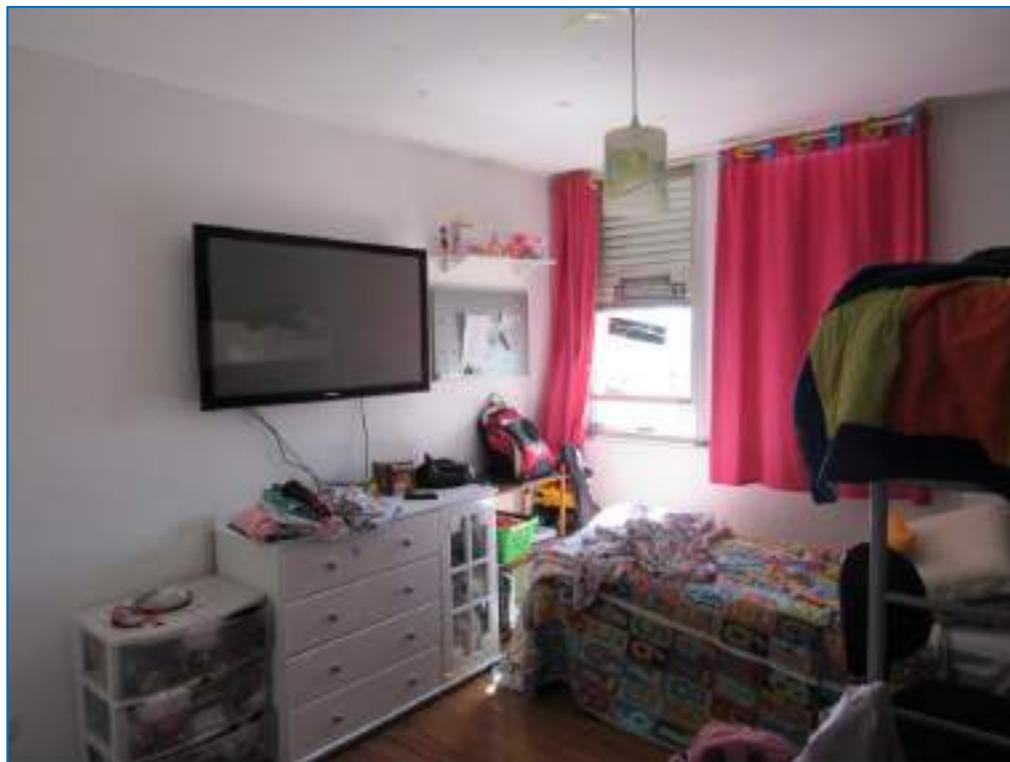
OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 27

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



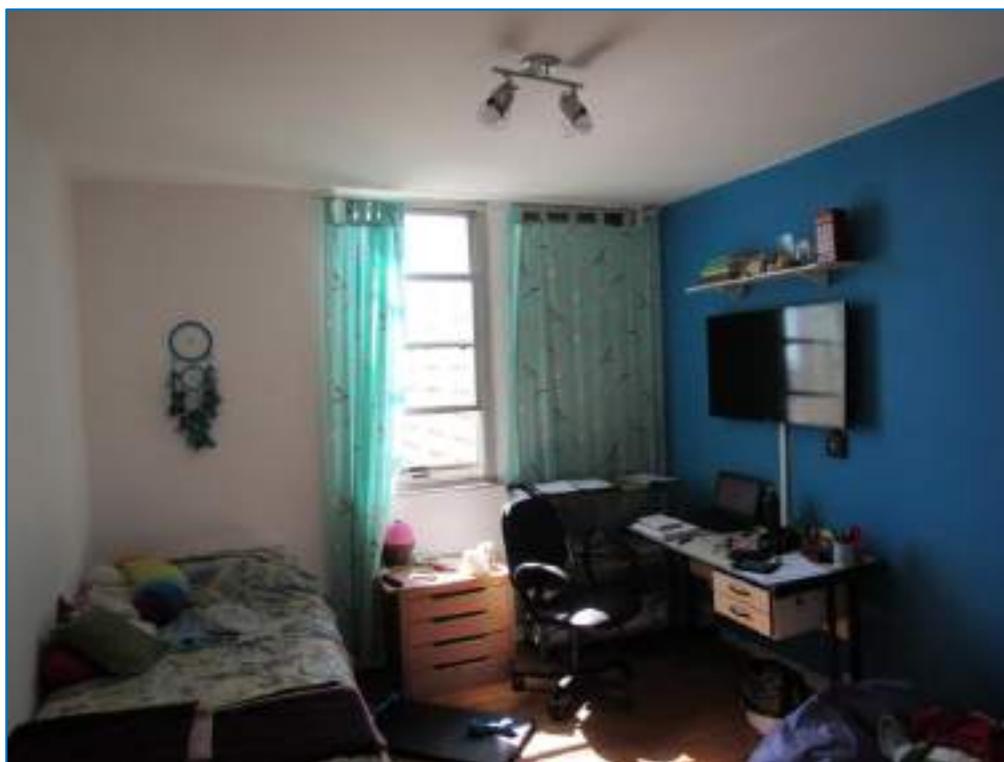
DORMITÓRIO 1.

FOTO 28

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



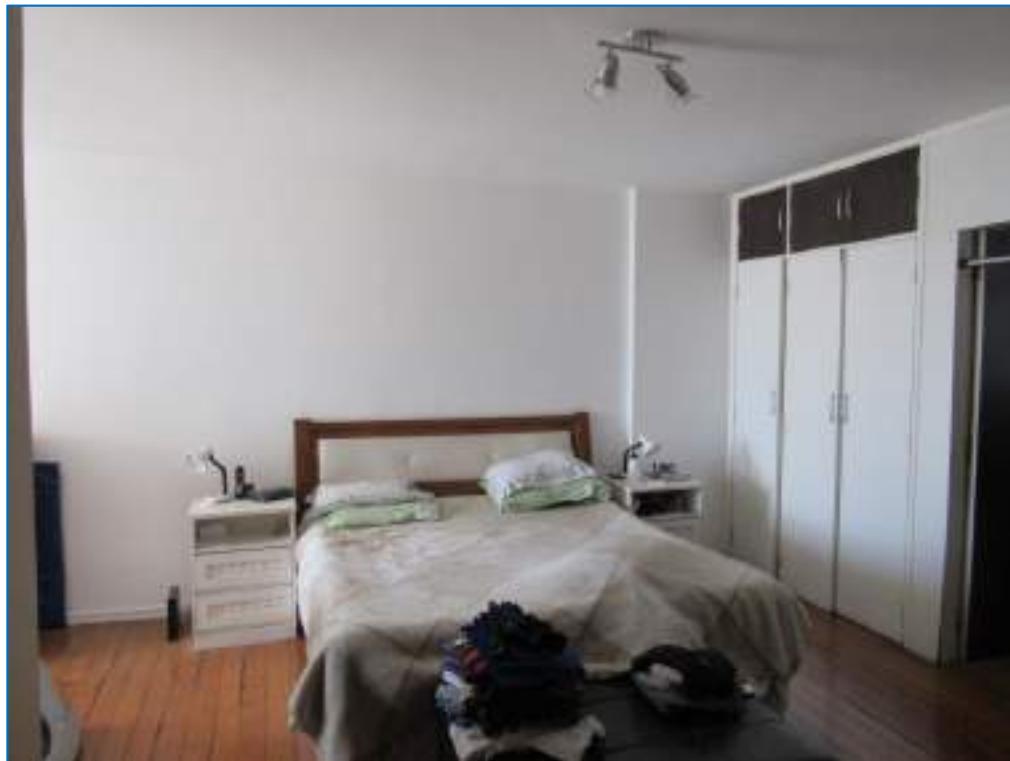
DORMITÓRIO 2.

FOTO 29

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



DORMITÓRIO 3.

FOTO 30

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



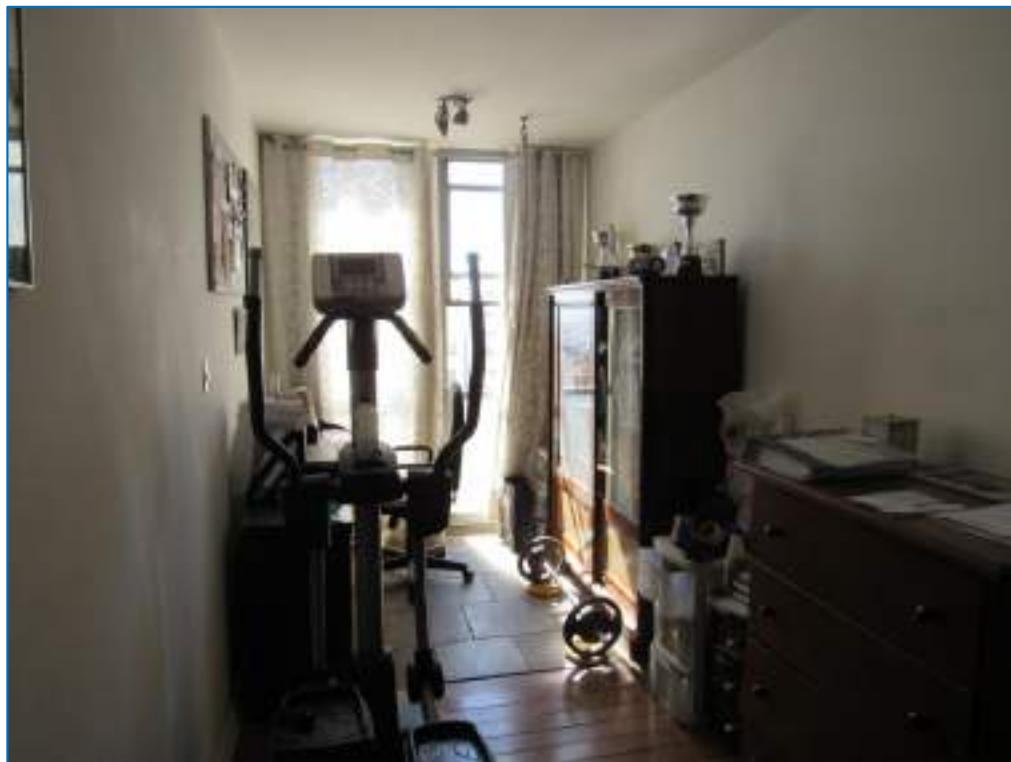
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.

FOTO 31

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



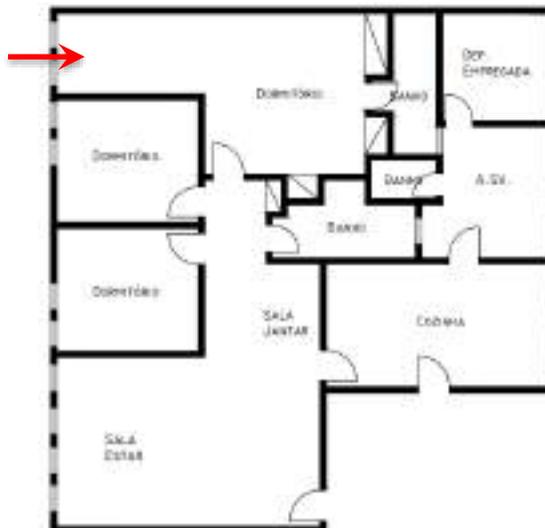
CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



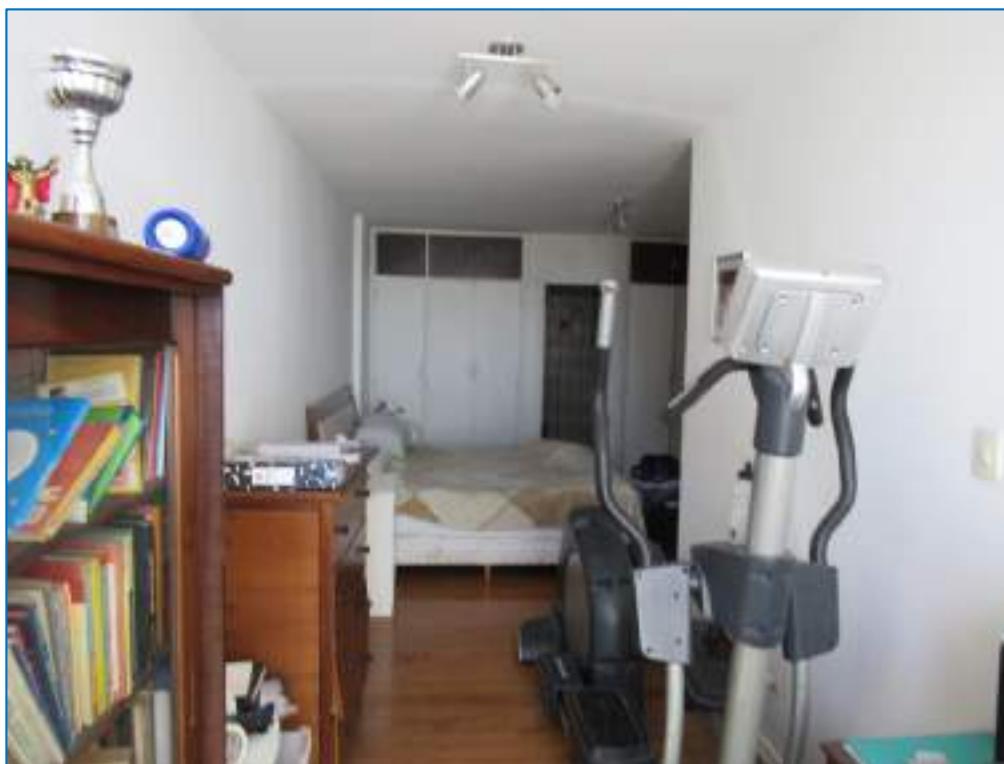
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.

FOTO 32

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



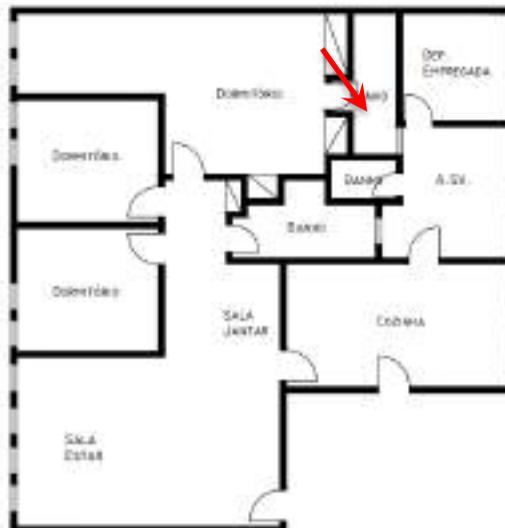
CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.

FOTO 33

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



BANHEIRO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2021 às 10:07, sob o número WJM21410725685 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003219-27.2012.8.26.0100 e código B326148.

FOTO 34

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 35

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



COZINHA.

FOTO 36

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



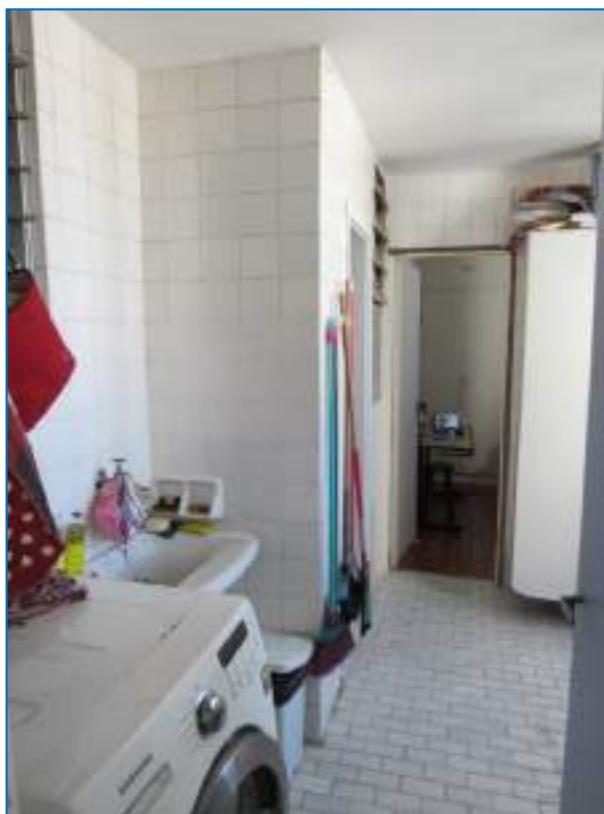
OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 37

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



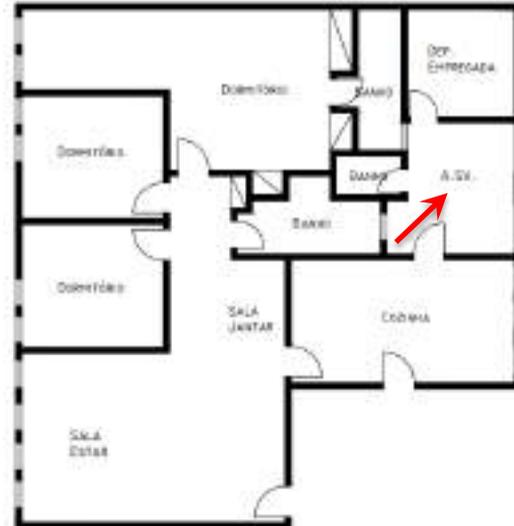
CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 38

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



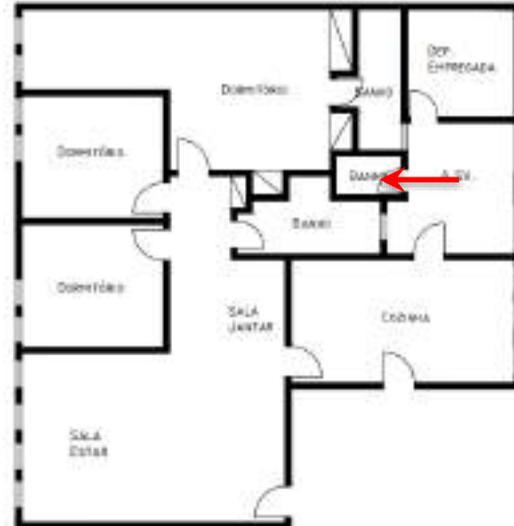
CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 39

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



BANHEIRO.

FOTO 40

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



CONJ. RIVIERA - APARTAMENTO A2-213 - ED. MAJORCA



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.

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 às 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 14 (catorze) 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 "**1.3.3 - 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 R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão 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:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "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:

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

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

Walmir Pereira Modotti

37 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	168,09 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 7.071,75 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$VI = 168,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.071,75 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 1.188.690,46$

Ou em números redondos:

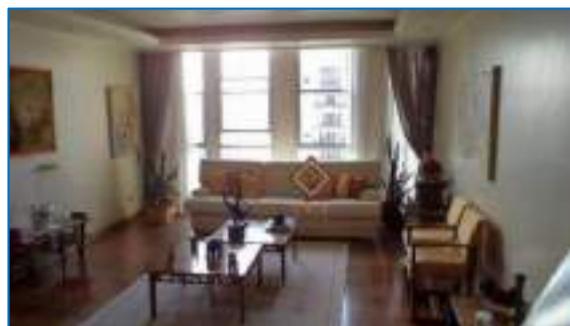
<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</u>
R\$ 1.190.000,00
<i>(Um milhão, cento e noventa mil reais)</i>
JUNHO / 2021

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 7.071,75/\text{m}^2$ (sete mil, setenta e um reais e setenta e cinco 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: SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/04/2021	
SETOR: 020	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 6.30425	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda Santos		NÚMERO: 391	
COMP.: Conjunto Riviera	BARRIO: Santa Cecília	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: _____	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input 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 (A _r) M ² : 3.945,00	TESTADA - (ct) m: 65,00	PROF. EQUIV. (Pe): 46,41	
ACESSIBILIDADE: Dieta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRÁFICA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio elev.	COEF. PADRÃO: 1,724	CONSERVAÇÃO: 0 - regular	
COEF. DEP. (K): 0,418	IDADE: 45 anos	FRACÇÃO: 0,05	TAXA: 0,05 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCUB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² : 178,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,05	TOTAL M ² : 178,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SITES: 1	W.C.: 3	QUARTO EMPREGADAS: 1
ELEVADORES: 1	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 22	PISCINA: 0
			AFET/ANDAR: 2
			SALÃO DE FESTAS: 0
			SUB-SOLOS: 2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: _____	COJA Corretora de Imóveis Associada		
CONTATO: _____	TELEFONE: (11)-30879222		
OBSERVAÇÃO:			
AU:188,09 m ² + 2 VAGAS = 178,00 m ²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FF ADICIONAL 01:	0,00
OBsolescência Fobs:	-162,49	FF ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FF ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FF ADICIONAL 04:	0,00
		FF ADICIONAL 05:	0,00
		FF ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	7.075,07
		HOMOGENEIZAÇÃO:	6.912,58
		VARIAÇÃO:	0,9770



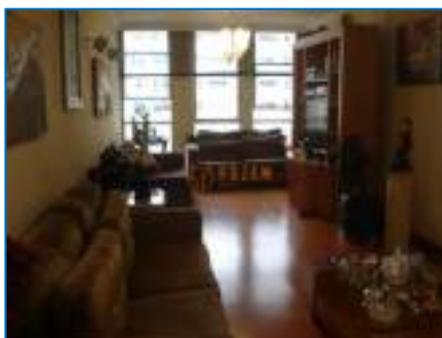
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/06/2021		
SETOR: 030	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 4.504,05	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Santos			NÚMERO: 391		
COMP.: Conjunto Riviera	BARRIO: Santa Cecília		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input 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:	3.945,00	TESTADA - (ct) m:	55,00	PROF. EQUIV. (Pe):	46,41
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	3m
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	1000				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio elev.	COEF. PADRÃO:	1,726	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,410	IDADE:	48 anos	FRAÇÃO:	0,09
TAXA:		0,01	VAGAS COB.:		4
VAGAS DESCOB.:		0			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	188,09	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		188,09			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SITES:	1	W.C.:	3
QUARTO EMPREGADAS:	1	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	22
AFIO/ANDAR:		2		SUB-SOLOS:	
2					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Rozem Imóveis				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-30648743				
OBSERVAÇÃO:					
AU:188,09 m² + 4 VAGAS = 188,09 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hcc 1	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-101,65	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Pp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-1.320,64	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.603,22
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.130,92
		VARIAÇÃO: 1.077,90



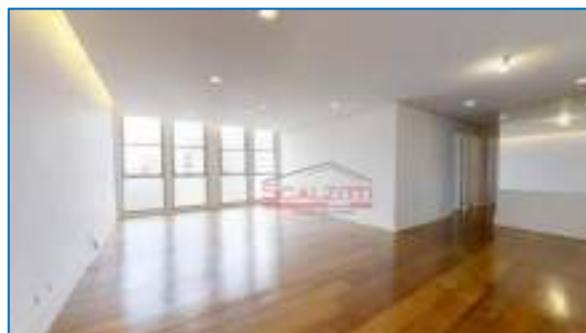
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA : 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2021		
SETOR : 020	QUADRA : 090	ÍNDICE DO LOCAL : 6,30x25	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Barros		BARRIO : Santa Cecília		NÚMERO : 391	
COMP. : Conjunto Riviera		CIDADE : SÃO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input 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 (At) M² :	3.945,00	TESTADA - (ct) m :	85,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,41
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRÁFICA :	plana				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio a elev.	COEF. PADRÃO :	1,726	CONSERVAÇÃO : 0 - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,41	IDADE : 46 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB. : 2		VAGAS DESCOB. : 0	
A. PRIVAIVA M² :	176,09	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00
TOTAL M² : 176,09					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0	DIÁRIO EMPREGADAS :	1
				PISCINA :	0
				AFIO/ANDAR :	2
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	1
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 :	Oferir	VALOR VENDA (R\$) :	1.450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBIILIÁRIA :	Scalzi & Auarbach Empreendimentos Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-32580563				
OBSERVAÇÃO :					
AU-166,09 m² + 2 VAGAS = 176,09 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-149,29	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 : 7.327,76
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.159,46
		VARIAÇÃO : 0,9720



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2021		
SETOR : 020	QUADRA : 080	ÍNDICE DO LOCAL : 6.304,25	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Barros			NÚMERO : 391		
COMP : Conjunto Riviera	BARRIO : Santa Cecilia	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CASO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	3.945,00	TESTADA - (ct) m :	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,41
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESGOMA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,418	IDADE : 45 anos	PREAÇÃO :	0,08	TAXA : 0,08
DIMENSÕES		VAGAS COB. :		1	VAGAS DESCOB. :
A. PRIVATIVA M² :	130,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00
TOTAL M² : 130,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SITES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	1
				PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	2
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	2
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\$) :	650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
				0,00	
IMOBILIÁRIA :	RCl Imóveis				
CONTATO :					
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-35800850	
AU: 125,00 m² + 1 VAGA = 130,00 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Foba :	-151,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	657,69	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.576,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.083,57
		VARIAÇÃO : 1,0770



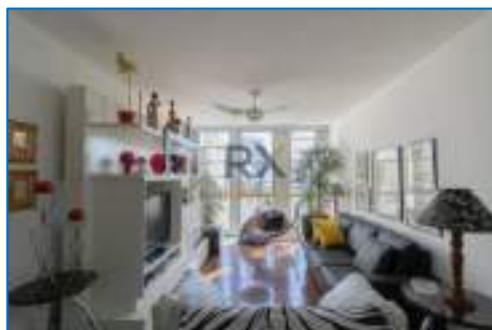
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/06/2021		
SETOR: 020	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 4.30x25	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Barros			NÚMERO: 391		
COMP: Conjunto Riviera	BARRIO: Santa Cecília	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP: 01151-000	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:	3.945,00	TESTADA - (ct) m:	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	46,41
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	teco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,418181818	IDADE:	45 anos	FRACÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	173,09	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:	173,09				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	3
QUARTO EMPREGADAS:	1	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0	APTO./ANDAR:	2
SUB-SOLOS:	2				
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	RX Imóveis				
CONTATO:					TELEFONE: (11)-35800850
OBSERVAÇÃO:					
AU: 168,09 m² + 1 VAGA = 173,09 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobc:	-189,87	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	826,74	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.267,38
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.904,24
		VARIAÇÃO: 1,0770



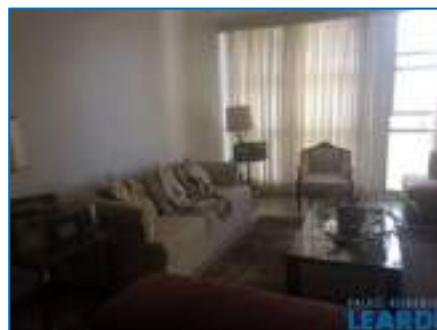
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/04/2021	
SETOR: 000	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 8.50x25	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda Barão		NÚMERO: 391	
COMP: Conjunto Riviera	BAIRRO: Santa Cecília	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input 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:	3.945,00	TESTADA - (ct) m:	85,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	48,41
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	5m
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,924
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEF. (k):	0,418	IDADE:	48 anos
FRAÇÃO:	0,01	TAXA:	0,01
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	178,09	ÁREA COMUM M²:	0,01
CARAGEM M²:	0,01	TOTAL M²:	178,09
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	1
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	22	APTO/ANDAR:	2
SUB-SOLOS:	2		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.480.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
MOBIILIÁRIA:	Paulo Roberto Leardi - Higienópolis		
CONTATO:		TELEFONE: (11)-38745800	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 188,09 m² + 2 VAGAS = 178,09 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	-162,49	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: 7.075,07
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.912,58
		VARIAÇÃO: 0,9720



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

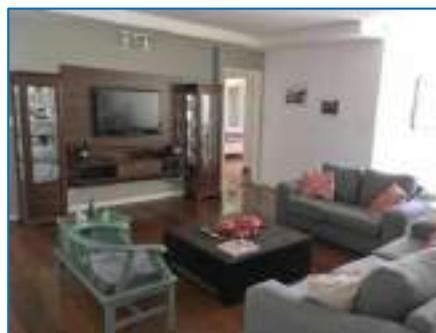
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA B					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2021		
SETOR : 020	QUADRA : 080	ÍNDICE DO LOCAL : 4.304,25	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Barros			NÚMERO : 391		
COMP : Conjunto Riviera	BARRIO : Santa Cecília	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO 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:	3.945,00	TESTADA - (cf) m :	55,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,41
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plana				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE1	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO (apartamento médio prev.	COEF. PADRÃO :	1,924	CONSERVAÇÃO : a - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,418	IDADE :	45 anos	PRAÇÃO :	0,08
DIMENSÕES		TAXA :	0,08	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :		0			
A. PRIVATIVA M² :	178,09	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00
TOTAL M² :		178,09			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :		0		SALÃO DE FESTAS :	0
SUPERIORES :		22		APTO/ANDAR :	2
SUB-SOLOS :		2			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Kauffmann Consultoria de Imóveis Ltda.				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-36655000				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 100,09 m² + 2 VAGAS = 178,09 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IDAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.974,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-140,17	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.813,83
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9770
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: SAO PAULO - 3ª - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/06/2021		
SETOR: 020	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 6.004,25	CHAVE GEODRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Barros			NÚMERO: 381		
COMP: Conjunto Riviera		BARRIO: Santa Cecilia	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input 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:	3.945,00	TESTADA - (ct) m:	85,00	PROF. EQUIV. (Pe):	46,41
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sms
TOPOGRÁFICA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio elev.	COEF. PADRÃO:	1,00	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEF. (K):	0,41	IDADE:	45 anos	FRACÇÃO:	0,08
		TAXA:	0,08	VAGAS COS:	2
				VAGAS DESCOB:	0
DIMENSÕES					
A PRIVATIVA M²:	178,09	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
				TOTAL M²:	178,09
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	2	W.C.:	3
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	0
				SALA DE FESTAS:	0
				APTO/ANDAR:	2
				SUB-SOLOS:	1
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:	Oftem	VALOR VENDA (R\$):	1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Residencial				
CONTATO:					TELEFONE: (11)-36622222
OBSERVAÇÃO:					
AU: 100,09 m² + 2 VAGAS = 178,09 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO (Loc):	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.586,44
OBsolescência (Obs):	-174,10	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.406,34
PADRÃO (Pp):	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9770
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



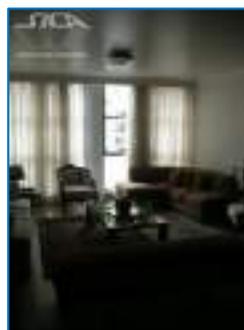
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/06/2021		
SETOR: 020	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 6.30x25	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Santos			NÚMERO: 391		
COMP.: Conjunto Riviera		BARRIO: Santa Cecília	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP: EF: 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 (Av) M²:	3.945,00	TESTADA - (cd) m:	85,00	PROF. EQ/IV. (Pe):	46,41
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRÁFICA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio cl elev.		COEF. PADRÃO:	1,700	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,418	IDADE:	40 anos	FRACÇÃO:	0,01
DIMENSÕES		TAXA:	0,01	VAGAS COS.:	2
A. PRIVAIVA M²:		178,09	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:
EDIFÍCIO		0,00	TOTAL M²:	178,09	
DADOS DO APARTAMENTO					
DORMITÓRIOS:	3	SITES:	1	W.C.:	3
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	1
				PISCINA:	0
				APTO./ANDAR:	2
				SALÃO DE FESTAS:	0
				SUB-SOLOS:	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Sica Consultoria Imobiliária				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-47500355				
OBSERVAÇÃO:					
AU-168,09 m² + 2 VAGAS = 178,09 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

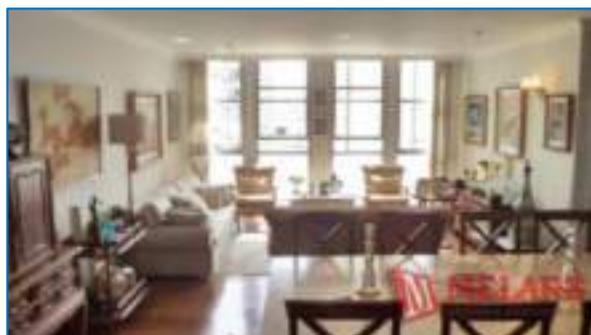
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
EDUCAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobc:	-1,4972	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.819,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.349,45
		VARIAÇÃO: 0,9770



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/04/2021	
SETOR: 020	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 6.30x25	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda Santos		NÚMERO: 391	
COMP: Conjunto Riviera	BAIRRO: Santa Cecília	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input 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 (A _t) M ² :	3.945,00	TESTADA - (ct) m:	85,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	PROF. EQUIV. (Pe):	46,41
TOPOGRÁFICA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	leço	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio elev.	COEF. PADRÃO:	1,72x
CONSERVAÇÃO: B - entre regular e reparos simples			
COEF. DEF. (k):	0,40	IDADE:	40 anos
FRACÇÃO:		0,00	TAXA:
VAGAS COB.:		2	VAGAS DESCOB.:
0			
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² :	135,00	ÁREA COMUM M ² :	0,00
GARAGEM M ² :		0,00	TOTAL M ² :
135,00			
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO:	2	SUBTERRÂNEO:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	1
PSICINA:		0	SALÃO DE FESTAS:
0		0	
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:		22	APTO/ANDAR:
2		2	
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\$):	850.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
MOBILIÁRIA:	Moiare Imóveis e Administração Ltda.		
CONTATO:	TELEFONE: (11) 30710100		
OBJEÇÃO:			
AU: 125,00 m ² + 2 VAGAS = 135,00 m ²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:		6.333,33	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:		6.333,33	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VARIAÇÃO:		1.000,00	
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 12			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - 3ª - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/06/2021	
SETOR: 020	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 6,30e25	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda Barros		NÚMERO: 381	
COMP: Conjunto Riviera	BAIRRO: Santa Cecilia	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input 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:	3.945,00	TESTADA - (ct) m:	65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) l:	46,41
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEF. (k):	0,418	IDADE:	46 anos
PRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A PRIVATIVA M²:	178,09	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	178,09
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	1
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	22	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	2	SALA DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	2		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.580.000,00
MOBIILIÁRIA:		Zeramento Imóveis	
CONTATO:		TELEFONE: (11)-38860255	
O B S E R V A Ç ã O:			
AU-158,09 m² + 2 VAGAS = 178,09 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-174,10	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: 7.580,44
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.406,34
		VARIAÇÃO: 0,9770



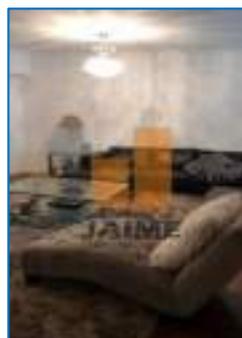
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/06/2021		
SETOR: 020	QUADRA: 080	ÍNDICE DO LOCAL: 5.304.25	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Barão			NÚMERO: 391		
COMP: Conjunto Riviera	BARRIO: Santa Cecília	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO 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) M ² :	3.945,00	TESTADA - (ct) m:	55,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,41
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento: médio elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,418	IDADE: 40	anos	PRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB:	1	VAGAS DESCOB:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M ² :	173,09	ÁREA COMUM M ² :	0,00	GARAGEM M ² :	0,00
TOTAL M ² :	173,09				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SITES:	1	W.C.:	3
QUARTO EMPREGADAS:	1	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	22
APTO/ANDAR:	2	SUB-SOLOS:	2		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Jaime Administração de Bens e Condomínios Ltda.				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-38230646				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 168,09 m ² + 1 VAGA = 173,09 m ²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Mac:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-191,07	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Sp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	831,94	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.319,27
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.960,24
		VARIAÇÃO: 1,0720



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/04/2021	
SETOR:	020	QUADRA:	060
ÍNDICE DO LOCAL:	4.50425	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Alameda Santos	NÚMERO:	391
COMP.:	Conjunto Riviera	BARRIO:	Santa Cecília
CEP:	01305-000	CIDADE:	SAO PAULO - 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:	3.745,00	TESTADA - (ct) m:	50,00
PROF. EQUIV. (Pe):	46,41	ESQUINA:	0m
ACESSIBILIDADE:	Onda	FORMATO:	regular
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	leão		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento média cl elev.	COEF. PADRÃO:	1,706
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (K):	0,383	IDADE:	48 anos
FRAÇÃO:	0,01	TAXA:	0,01
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	125,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	125,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SITES:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	1
PERSONA:	0	APTO/ANDAR:	2
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	22	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	950.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA:	Bauhaus newcoors		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-589251168		
AU: 125,00 m² + 2 VAGAS = 125,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:
OBSOLESCÊNCIA Fobx:	304,24	FT ADICIONAL 02:
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:
		FT ADICIONAL 05:
		FT ADICIONAL 06:
		VALOR UNITÁRIO:
		HOMOGENEIZAÇÃO:
		VARIAÇÃO:



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Alameda Barros, 391

DATA: 29/06/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPÉ-SP - 2021 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	6,30x,25
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 48
	Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Barros, 391	7.075,07	6.912,58	0,9770
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Barros, 391	6.603,22	6.130,92	0,9770
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Barros, 391	7.027,76	7.159,46	0,9770
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda Barros, 391	6.974,00	6.974,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Alameda Barros, 391	6.576,90	7.083,57	1,0770
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Alameda Barros, 391	8.267,38	8.904,24	1,0770
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Alameda Barros, 391	7.075,07	6.912,58	0,9770
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Alameda Barros, 391	6.974,00	6.813,83	0,9770
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Alameda Barros, 391	7.500,44	7.406,34	0,9770
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Alameda Barros, 391	6.519,16	6.369,45	0,9770
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Alameda Barros, 391	6.333,33	6.333,33	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Alameda Barros, 391	7.580,44	7.406,34	0,9770
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Alameda Barros, 391	8.319,37	8.960,24	1,0770
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Alameda Barros, 391	6.333,33	6.637,60	1,0480

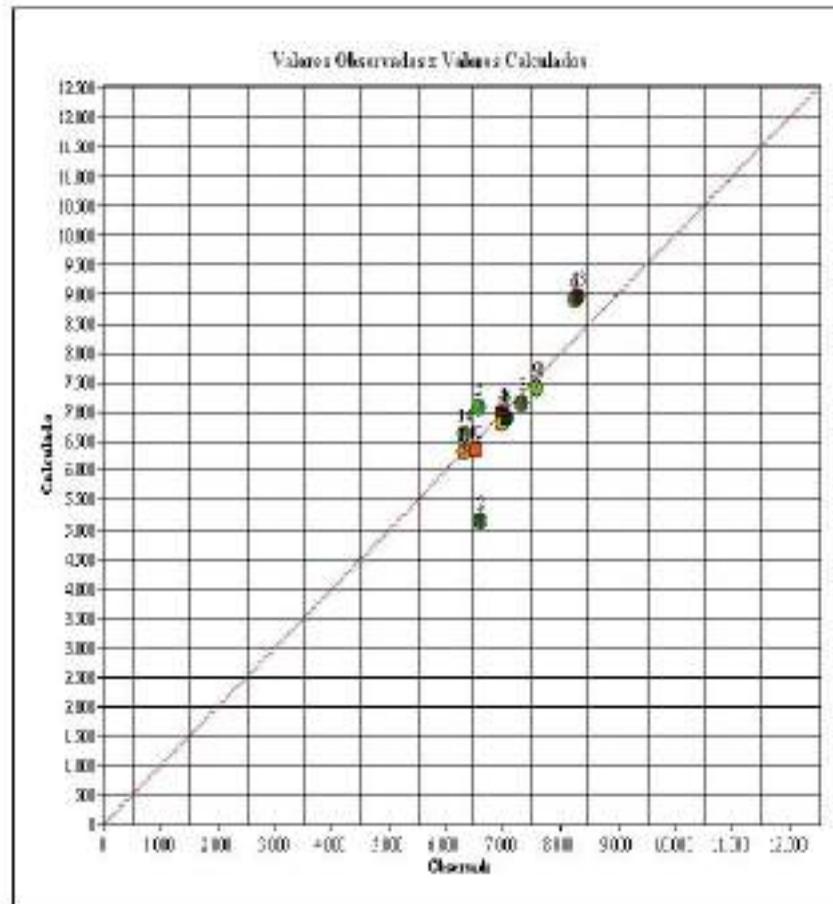
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.075,07	6.912,58
2	6.603,22	5.130,92
3	7.327,76	7.159,46
4	6.974,00	6.974,00
5	6.576,92	7.083,57
6	8.267,38	8.904,24
7	7.075,07	6.912,58
8	6.974,00	6.813,83
9	7.580,44	7.406,34
10	6.519,18	6.369,45
11	6.333,33	6.333,33
12	7.580,44	7.406,34
13	8.319,37	8.960,24
14	6.333,33	6.637,60

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Alameda Barros 291 Conjunto Riviera Santa Cecília SÃO PAULO - SP Data: 29/06/2021
 Cliente: Avaliação
 Área terreno m²: 3.945,00 Edificação nº: 18809 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.109,97
 Desvio Padrão : 446,18
 - 30% : 4.976,98
 + 30% : 9.242,96

Coefficiente de Variação : 9,0900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.071,75
 Desvio Padrão : 971,78
 - 30% : 4.950,23
 + 30% : 9.193,28

Coefficiente de Variação : 13,7400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12	
1. Desc. do imóvel avaliada	Completa quanto a todos valores avaliados.	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto. aos fatores avaliados no tratamento	<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de tabelas ref. a todos os caract. dos dados avaliados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de tabelas ref. a todos os caract. dos dados avaliados	<input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.071,75

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.071,75000

VALOR TOTAL (R\$): 1.186.690,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.721,13

INTERVALO MÍNIMO : 6.721,13

INTERVALO MÁXIMO : 7.422,37

INTERVALO MÁXIMO : 7.422,37

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 CONJUNTO RIVIERA**, em face de **HELLENICE CLARO GRINBERG**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 4.910, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 213 - Edifício Majorca - Bloco A2

Alameda Barros, nº 391, Santa Cecília - São Paulo

R\$ 1.190.000,00

(Um milhão, cento e noventa mil reais)



Base: julho / 2021

Obs.: as vagas de estacionamento possuem matrículas independentes e não foram objetos da presente avaliação.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 70 (setenta) folhas datilografadas de um lado só, vindo 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.

São Paulo, 01 de julho 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

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 13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 4003219-27.2012.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por CONDOMÍNIO CONJUNTO RIVIERA, em face de HELLENICE CLARO GRINBERG vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia 19 de maio de 2021, às 11:30 horas, no imóvel compreendi da pelo apartamento nº 42-213 - Edifício Majorca - Conjunto Riviera, situado na Alameda Borsoi, nº 391, Santa Cecília/SP.

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

Solicita-se planta do apartamento (se houver), que poderá ser enviada 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,

São Paulo, 07 de maio 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