

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 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
16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL
- SP

AUTOS Nº 1102361-40.2021.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **RODRIGO DE ARAUJO ROZETTE**, em face de **AXXON SOFT DO BRASIL INFORMÁTICA LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, para o imóvel situado na **Estrada dos Pires, Condomínio Reserva dos Pires, lote 05, quadra M, distrito de Caucaia do Alto, município de Cotia (SP)**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de setembro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 117.466, do Cartório de Registro de Imóveis de
Cotia (SP)

Estrada dos Pires, Condomínio Reserva dos Pires, lote 05,
quadra M, distrito de Caucaia do Alto, município de Cotia (SP).

R\$ 172.000,00

(CENTO E SETENTA E DOIS MIL REAIS)

SETEMBRO / 2023

FOTO 01



Vista frontal do terreno.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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. 403, e e-mail, Anexo I do presente Laudo, o segurança do condomínio franqueou acesso e acompanhou a vistoria.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02 e 03



Vista geral da Rua 6, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti, em 20/08/2021 às 16:33, sob o número WAlA24700266430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-80.2021.8.26.0000 e código Bgr0412301.



Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A Certidão de Dados Cadastrais do Condomínio,
obtida na Prefeitura Municipal de Cotia, é mostrada a seguir:

 PREFEITURA DE COTIA SECRETARIA DA FAZENDA <i>Certidão de Valor Venal Atualizada</i>		CERTIDÃO Nº 408952/2023		
		Inscrição 13442.64.43/0001.00.000		
Proprietário M ISAAC PIRES EMP IMOB S/C LTDA		Compromissário		
Local DOS PIRES Nº 2920 CAUCAIA DO ALTO LOTE ÁREA QUADRA REM CEP 06720-000 COTIA				Área Territorial M2 168.084,00
Vlr m2 do Terreno R\$ 26,53	Vlr Venal do Terreno R\$ 1.727.025,74	Vlr M2 da Construção R\$ 0,00	Vlr Venal Prédio R\$ 0,00	Vlr Venal do Imóvel R\$ 1.727.025,74
<p>Reverendo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2023 em R\$ 1.727.025,74 (UM MILHAO E SETECENTOS E VINTE E SETE MIL E VINTE E CINCO REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)</p> <p>CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes.</p> <p>CERTIFICAMOS AINDA QUE, a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias.</p> <p>CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO - DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 16 DE SETEMBRO DE 2023.</p> <p style="text-align: center;">Código de Autenticidade</p>  <p style="text-align: center;">CVV334029FFF2688FB008E58373E00B3341</p>				



Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002302-80.2021.8.26.0008 e código Bgrd@P3201. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002302-80.2021.8.26.0008 e código Bgrd@P3201.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo da entrada do condomínio.

II.4 - ZONEAMENTO:

A Lei nº 334, que entrou em vigor em agosto de 2022, dispõe sobre zoneamento de uso e ocupação do solo do município de Cotia.

O local em causa integra a Zona Predominantemente Residencial (ZPR), compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, conforme indicadas do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial (ZPR) com ocupação comercial bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias; e destinação residencial predominada por casas.

II. 6 - DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto desta lide, é um terreno, sem edificações, com 501,25m² de área e 12,50m de testada, localizado no Condomínio Reserva dos Pires, composto por edificações residenciais caracterizadas no padrão médio/alto, segundo classificação das tipologias construtivas do IBAPE-SP.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

III.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

H) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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



J) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2023

SETOR : 064 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 14,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Pires NÚMERO : 2520

COMP. : BAIRRO : Caucaia do Alto CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 06728-100 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 14,61 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,22

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caida para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 188.755,83 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00



IMOBILIÁRIA : Altria

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 303,76
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 342,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,1290
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,13	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023
 SETOR : 064 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 14,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Pires NÚMERO : 2520
 COMP.: BAIRRO : Caucaia do Alto CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 06728-100 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: 511,00 TESTADA - (ct) m 8,74 PROF. EQUIV. (Pe): 58,47
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: NÃO
 TOPOGRAFIA: em aclive acima de 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 172.215,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Zap Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,08 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Cu :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,06	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti, sob o número WAlA24700266430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002502-80.2021.8.26.0000 e código Bgr040301.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2023

SETOR : 064 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 14.65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Pires NÚMERO : 2520

COMP.: BAIRRO : Caucaia do Alto CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 06728-010 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: 694,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,70

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 220.845,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 286,40
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 274,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

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 - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 064 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 14,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Pires NÚMERO : 2520

COMP. : BAIRRO : Caucaia do Alto CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 06728100 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: 503,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,93

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caída para os fundos mais de 20%

CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$) : 169.416,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

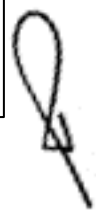
IMOBILIÁRIA : Zap Imóveis

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787



OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,01 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,29	



Este documento é propriedade intelectual de Walmir Pereira Modotti, sob o número WAI/A24700266430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002502-80.2021.8.26.0008 e código Bgr043201.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2023
 SETOR : 064 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 14,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Pires NÚMERO : 2920
 COMP. : BAIRRO : Caucaia do Alto CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 06728-090 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:	509,00	TESTADA - (ct) m	14,50	PROF. EQUIV. (Fe):	35,10
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caída para os fundos mais de 20%				
CONSISTÊNCIA:	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 144.980,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Altría
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,01 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,29	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti, sob o número WAlA24700266430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002582-89.2021.8.26.0000 e código Bgr049306f.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 064 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 14,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Pires NÚMERO : 2920

COMP. : BAIRRO : Caucaia do Alto CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 06728090 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: 515,00 TESTADA - (ct) m 30,86 PROF. EQUIV. (Pe): 16,69

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: NÃO

TOPOGRAFIA: em alicive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$) : 189.904,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Zap Imóveis

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 331,87
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 412,17
PROFUNDIDADE Cp :	0,34	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,2420
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Cu :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti, sob o número WAlA24700266430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10023602-80.2021.8.26.0000 e código Bgr049306f.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Estrada dos Pires 2920 - Cauceira do Alto SÃO PAULO - SP Data : 27/09/2023
 Cliente : Rodrigo de Araujo Rozette
 Área m² : 501,25 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 294,09
 Desvio Padrão : 21,10
 - 30% : 205,86
 + 30% : 382,32
 Coeficiente de Variação : 7,1700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 352,76
 Desvio Padrão : 23,60
 - 30% : 246,93
 + 30% : 458,59
 Coeficiente de Variação : 6,6900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de atilação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pr o caso de fatores	0,80 a 1,20	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 "n	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	352,76	PROFUNDIDADE:	0,0000
TESTADA:	-0,0300	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIFLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	172.049,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 336,58	INTERVALO MÍNIMO : 328,81
INTERVALO MÁXIMO : 368,94	INTERVALO MÁXIMO : 357,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS:

IV.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 501,25m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$343,24/m² (*)

Substituindo e calculando:

VT = 501,25m² x R\$343,24/m²

VT = R\$172.049,05 (cento e setenta e dois reais, quarenta e nove reais e cinco centavos).

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 172.000,00

(cento e setenta e dois mil reais)

Válido para setembro de 2023.

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Walmir Pereira Modotti, em 20/08/2021 às 14:33, sob o número WAlA24700266430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002982-80.2021.8.26.0000 e código Bgr04320.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

<p>Assunto: VISTORIA 29.08.23 - 10h00min - processo: Autor: RODRIGO DE ARAUJO ROZETTE Réu: AXXON SOFT DO BRASIL INFORMÁTICA LTDA.</p> <p>De: Claudia Tottene <claudia@modotti.com.br></p> <p>Cc: <jeancarrano@axxonsoft.com>, <rrozette@gmail.com>, <acn@acnadogados.com.br></p> <p>Data: 08/08/2023 20:52</p> <p>Prezados Senhores,</p> <p>Boa noite.</p> <p>Ref.: VISTORIA</p> <p>16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP</p> <p>AUTOS Nº 1102361-40.2021.8.26.0100</p> <p>AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL</p> <p>Autor: RODRIGO DE ARAUJO ROZETTE</p> <p>Réu: AXXON SOFT DO BRASIL INFORMÁTICA LTDA.</p> <p>Vem, respeitosamente, à Presença dos Senhores informar que a vistoria no imóvel, objeto da presente Ação, situado na Estrada dos Pires, Condomínio Reserva dos Pires, lote 05, quadra M, distrito de Caucaia do Alto, município de Cotia (SP), se dá no dia 29 de agosto de 2023, às 10h00min, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.</p> <p>*FAVOR ACUSAR O RECEBIMENTO DESTA MENSAGEM*</p> <p>Att.</p> <p>Eng.ª Claudia Tottene, assistente do Perito WALMIR MODOTTI</p>	
---	---

