



CALFAT CABRAL & SANTIAGO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

52

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO.



TJSP 20100531644 152.01.2010.007303-10

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND, devidamente inscrito no CNPJ/MF nº 03.649.011/0001-95, com endereço na Estrada Manoel Lages do Chão, 750 - Bairro do Caiapiá - Município de Cotia - Estado de São Paulo, representado por seus diretores, na forma de sua convenção, conforme procuração e documentos anexo, por seu advogado infra-assinado, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., com fundamento no artigo 1.336, inciso I do Código Civil, no artigo 12 e parágrafos da Lei 4591/64 e artigo 275, II, 'b', do Código de Processo Civil, propor a presente

AÇÃO DE COBRANÇA

em face de **ANGELA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, Auxiliar de Escritório, portadora da cédula de identidade RG. n.º 22.934.459-8/SP, inscrita no CPF sob n.º 133.226.228-78, residente e domiciliada à Estrada Manoel Lages do Chão, 750 - Bloco 03 - Apartamento 62 - Município de Cotia - Estado de São Paulo, onde deverá receber a citação, pelas razões de fato e de direito que passa a expor:

R. Belo Horizonte, 302 - Granja Viana - Cotia - SP
www.calfatcabralesantiago.com.br
TEL. 55-11-4702-4055 / 55-11-4612-5339



CALFAT CABRAL & SANTIAGO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

07
✓



I - DOS FATOS

A **requerida** é titular de direitos reais sobre o **Apartamento n.º 62 - Bloco "03"**, unidade autônoma integrante do Condomínio ora **requerente**, conforme a certidão de propriedade anexa.

Apesar de todas as tentativas do **requerente** em receber os valores anexo descritos, a **requerida** deixou de efetuar o pagamento das suas contribuições, não restando outra alternativa ao **requerente** senão valer-se do Judiciário para obtenção de sua pretensão.

Ao montante de **R\$ 3.357,94** (Três mil, trezentos e cinquenta e sete reais e noventa e quatro centavos), ou seja, valor original, deve-se acrescentar a correção monetária calculada pelo índice da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça, mais os juros moratório de 1% ao mês pelo atraso, 2% de multa segundo o art. 1336, § 1º do Código Civil Brasileiro e ainda honorários de 20%, o que reflete um débito total de R\$ 4.822,16 (Quatro mil, oitocentos e vinte e dois reais e dezesseis centavos), conforme o demonstrativo em anexo que é parte integrante da presente.

II - DO DIREITO

De acordo com o art. 1.336, I, do Código Civil, cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

A obrigação de contribuir para o pagamento das despesas comuns é "**propter rem**", isto é, gerada pela própria coisa e que lhe segue o destino, permanecendo legitimado passivamente em relação ao encargo condominial o condômino, independentemente de quem este o seja.

Ocorre que a **requerida** deixou de efetuar o pagamento das suas contribuições em relação aos meses supracitados.



CALFAT CABRAL & SANTIAGO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

107

Com relação às parcelas que se vencerem enquanto pendente a lide, entende a jurisprudência:

"Despesas condominiais - Cobrança. Inclusão das parcelas vencidas no curso da lide até a prolação da sentença, independente de exibição de qualquer documento. Admissibilidade, bastando a comprovação da falta do respectivo pagamento (2º TACivSP, RT 746/274)"

POR TODO O EXPOSTO, REQUER-SE:

1 - Digne-se V. Exa., nos termos do artigo 277, do Código de Processo Civil, designar data para a audiência de conciliação e determinar a citação da **requerida**, com os benefícios do artigo 172, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil, para que compareça à mesma e ofereça defesa sob pena de serem tidos por verdadeiros os fatos afirmados pelo **requerente**;

2 - Seja julgado procedente o pedido, condenando a **requerida** ao pagamento das quotas condominiais vencidas na importância de **R\$ 4.822,16** (Quatro mil, oitocentos e vinte e dois reais e dezesseis centavos) indicadas na presente, bem como das quotas que se vencerem no curso da ação, conforme o artigo 290 do Código de Processo Civil, acrescidas de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária a ser computada do vencimento de cada parcela;

3 - Seja a **requerida** condenada a pagar as despesas, custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% por V. Exa.;

R. Belo Horizonte, 302 - Granja Viana - Cotia - SP

www.calfatcabralesantiago.com.br

TEL. 55-11-4702-4055 / 55-11-4612-5339



CALFAT CABRAL & SANTIAGO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

4 - Finalmente, requer provar o alegado por todos os meios de prova em direito permitidas, especialmente pelo depoimento pessoal da **requerida**, sob pena de confissão, prova testemunhal se assim se fizer necessário, pela prova documental acostada, juntada de novos documentos que se fizerem necessários para a elucidação dos fatos.

5 - Intimação da **COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.530.522/0001-03, com sede na Rua Coronel Xavier Toledo, 220 - 7º andar - São Paulo, para que fique ciente da presente demanda.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 4.822,16** (Quatro mil, oitocentos e vinte e dois reais e dezesseis centavos), sendo que as custas judiciais foram pagas nos termos do parágrafo 6º, do artigo 4º, da Lei Estadual 4.952/85.

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cotia, 20 de maio de 2010.


Silvio R. B. Medeiros Cabral Filho
OAB/SP 211.879

Condomínio 144 - Green Land
 Unidade BLO3AP62
 Proprietário ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA

Página 1
 Emissão 20/5/2010
 Relatório 33

Identificação

Grupo	Boleto	Responsável	Data de Vencimento	Valor Líquido	Valor da Multa	Juros de Mora	Juros	Correção Monetária	Valor Total
Taxa Ordinária	802440362112	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/2/2008	R\$ 117,14	R\$ 2,34	R\$ 32,26	R\$ 0,00	R\$ 15,11	R\$ 166,85
Taxa Ordinária	803440362113	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/3/2008	R\$ 132,14	R\$ 2,64	R\$ 35,04	R\$ 0,00	R\$ 16,31	R\$ 186,13
Taxa Ordinária	804440362114	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/4/2008	R\$ 132,14	R\$ 2,64	R\$ 33,70	R\$ 0,00	R\$ 15,55	R\$ 184,03
Taxa Ordinária	805440362115	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/5/2008	R\$ 132,14	R\$ 2,64	R\$ 32,35	R\$ 0,00	R\$ 14,59	R\$ 181,72
Taxa Ordinária	806440362116	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/6/2008	R\$ 117,14	R\$ 2,34	R\$ 27,48	R\$ 0,00	R\$ 11,68	R\$ 158,64
Taxa Ordinária	807440362117	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/7/2008	R\$ 117,14	R\$ 2,34	R\$ 26,29	R\$ 0,00	R\$ 10,49	R\$ 156,26
Taxa Ordinária	808440362118	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/8/2008	R\$ 117,14	R\$ 2,34	R\$ 25,09	R\$ 0,00	R\$ 9,74	R\$ 154,31
Taxa Ordinária	812440362113	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/12/2008	R\$ 117,14	R\$ 2,34	R\$ 20,31	R\$ 0,00	R\$ 8,15	R\$ 147,94
Taxa Ordinária	901440362114	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/1/2009	R\$ 117,14	R\$ 2,34	R\$ 19,12	R\$ 0,00	R\$ 7,79	R\$ 146,39
Taxa Ordinária	902440362115	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/2/2009	R\$ 117,14	R\$ 2,34	R\$ 17,92	R\$ 0,00	R\$ 6,98	R\$ 144,38
Taxa Ordinária	903440362116	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/3/2009	R\$ 117,14	R\$ 2,34	R\$ 16,73	R\$ 0,00	R\$ 6,59	R\$ 142,80
Taxa Ordinária	904440362117	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/4/2009	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 19,89	R\$ 0,00	R\$ 8,11	R\$ 181,00
Taxa Ordinária	905440362118	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/5/2009	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 18,36	R\$ 0,00	R\$ 7,23	R\$ 178,59
Taxa Ordinária	906440362119	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/6/2009	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 16,83	R\$ 0,00	R\$ 6,27	R\$ 176,10
Taxa Ordinária	907440362111	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/7/2009	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 15,30	R\$ 0,00	R\$ 5,61	R\$ 173,91
Taxa Ordinária	908440362112	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/8/2009	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 13,77	R\$ 0,00	R\$ 5,24	R\$ 172,01
Taxa Ordinária	909440362113	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/9/2009	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 12,24	R\$ 0,00	R\$ 5,12	R\$ 170,36
Taxa Ordinária	910440362114	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/10/2009	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 10,71	R\$ 0,00	R\$ 4,86	R\$ 168,57
Taxa Ordinária	912440362114	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/12/2009	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 7,65	R\$ 0,00	R\$ 3,91	R\$ 164,56
Taxa Ordinária	1440362111	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/1/2010	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 6,12	R\$ 0,00	R\$ 3,53	R\$ 162,65

Handwritten signature or initials.

Condomínio 144-Green Land
 Unidade BLO3AP62
 Proprietário ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA

Página 1
 Emissão 20/5/2010
 Relatório 33

Identificação		Responsável	Data de Vencdo	Valor Líquido	Valor da Multa	Juros de Mora	Juros	Correção Monetária	Valor Total
Taxa Ordinária	2440362111	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/2/2010	R\$ 150,00	R\$ 3,00	R\$ 4,59	R\$ 0,00	R\$ 2,16	R\$ 159,75
Taxa Ordinária	3440362118	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/3/2010	R\$ 174,80	R\$ 3,50	R\$ 3,57	R\$ 0,00	R\$ 1,27	R\$ 183,14
Taxa Ordinária	4440362116	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/4/2010	R\$ 174,80	R\$ 3,50	R\$ 1,78	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 180,08
Taxa Ordinária	5440362114	ANGELA APARECIDA R. OLIVEIRA	10/5/2010	R\$ 174,80	R\$ 3,50	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 178,30
				R\$ 3.357,94	R\$ 67,14	R\$ 417,10	R\$ 0,00	R\$ 176,29	R\$ 4.018,47

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

R\$ 803,69

CUSTAS PROCESSUAIS

R\$ 0,00

TOTAL GERAL

R\$ 4.822,16

5.02

SOLOLAR

01R1

807

COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR
TERMO DE OCUPAÇÃO EM CARÁTER PRECÁRIO
QUITADO

RESIDENCIAL GREEN LAND

1 - Qualificação do Cooperado

NOME	ANGELA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA		MATRICULA	276/01	
NACIONALIDADE	BRASILEIRO(A)	DATA NASC.	21/7/1971	EST. CIVIL	SOLTEIRA
PROFISSÃO	AUX. ESCRITORIO	RG.	22.934.459-8	C.P.F.	133.226.228-78
CÔNJUGE			DATA NASC.		
PROFISSÃO		RG.		C.P.F.	
END. RESIDENCIAL	EST. MANOEL. L DO CHÃO, 750 BL. 03 - APT. 62		BAIRRO	JD. CAIAPIA	
CIDADE	COTIA	CEP.	06705-050	TELEFONE	4614-0243

2 - Características do Empreendimento

localização:	Manoel Lages do Chão, nº 750	cidade	Cotia - São Paulo
nº de unidades:	647 unid. de 02 (dois) dormitórios e 29 unid. de 01 (um) dormitório		

3 - Características da Unidade Habitacional

tipo de apartamento:	02 - dormitório	bloco:	3	nº unid.:	62
garagem:	01 Vaga indet. e descoberta	área útil do apto.:	52,75		

4 - Documentação e Projeto

Área total do terreno e seu registro:	42.464,44 m2. Devidamente registrada através de Escritura Publica de Compromisso de Venda e Compra Registrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Caucaia do Alto - Comarca de Cotia, Livro nº 096 às folhas nº 210/213, em 02 de agosto de 1996.
Área total do projeto e cadastro na PMC.:	40.556,62 m2, sob o número de contribuinte 231621370000200000-1
Número e data do Alvará da PMC.:	440/96, expedido em 27/12/96

[Handwritten signatures and initials]

SOLOLAR

01R1

500

Pelo presente instrumento particular, a COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR, sociedade civil sem-fins lucrativos, com sede na Cidade de São Paulo, à Rua Cel. Xavier de Toledo, 220 - 4º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.530.522/0001-03, e com seus Estatutos Sociais constitutivos registrados na JUCESP sob o nº 35400040742 em sessão de 04 de abril de 1996, representada neste ato pôr seus diretores, doravante designada COOPERATIVA, e, de outro lado o Cooperado, qualificado no campo 1(um), do quadro de resumo deste "Termo", doravante denominado ASSOCIADO, convencionam entre si as condições pelas quais o segundo nomeado passará a ocupar em situação precária o imóvel construído pela primeira, como adiante expressa:

Cláusula Primeira

A COOPERATIVA é Agente Promotor do Conjunto Habitacional de Interesse Social, denominado Residencial Green Land, em construção pôr etapas, com frente principal para a Rua Manoel Lages do Chão, 750, Município e Comarca de Cotia, este detalhado no campo 2 (dois) do quadro de resumo.

Cláusula Segunda

Concluída a construção do bloco constante no campo 03 (três) do Programa Habitacional, reuniu-se a COOPERATIVA, como dispõe o seu Estatuto Social, em Assembléia Seccional, para proceder a contemplação que determina, entre todos os Associados, aqueles que escolheriam e viriam a ocupar as 24 (vinte e quatro), unidades habitacionais (apartamentos), que a constituem.

Cláusula Terceira

A COOPERATIVA, ante o resultado da contemplação e das escolhas feitas, homologadas pela referida Assembléia, e de conformidade com as estipulações do Termo de Compromisso de Participação e Adesão ao Empreendimento Cooperativo Residencial Green Land, autoriza o Associado a ocupar em situação precária a unidade habitacional representada pelo apartamento constante no campo 3 (três), do quadro de resumo deste instrumento, cuja as chaves lhes serão entregues neste ato, e a nele permanecer enquanto cumpridas as obrigações e encargos de sua responsabilidade, assumidas através do "Termo de Compromisso de Participação e Adesão" do referido Empreendimento firmados anteriormente, e pelo presente instrumento.

Cláusula Quarta

O ASSOCIADO tendo recolhido à Cooperativa, todas as parcelas devidas até a presente data e ciente do seu saldo devedor, conforme o plano ao qual aderiu, passa a ocupar o referido imóvel e efetuará a liquidação de seu débito existente de acordo com o "Termo de Compromisso de Participação e Adesão".

Cláusula Quinta

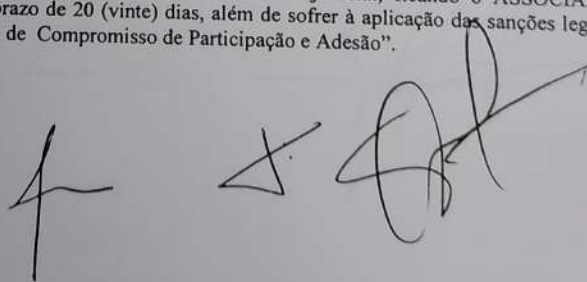
O ASSOCIADO declara-se ciente de que é expressamente proibido introduzir na unidade habitacional objeto deste "Termo", quaisquer modificações que requeiram demolições de paredes ou alterações na estrutura do prédio, ficando responsável civil e criminalmente pelas conseqüências do não cumprimento deste dispositivo.

Cláusula Sexta

Obriga-se ainda o ASSOCIADO a respeitar e cumprir as regras estabelecidas no Regulamento Interno do Residencial, e as normas da Convenção de Condomínio a ser instituída pela Cooperativa o mais tardar no final da construção do 29º bloco do Residencial Green Land.

Cláusula Sétima

A falta de pagamento de três parcelas mensais consecutivas ou alternadas, implicará na rescisão imediata deste "Termo", independentemente de notificação judicial ou extra judicial, ficando o ASSOCIADO obrigado a desocupar o imóvel no prazo de 20 (vinte) dias, além de sofrer à aplicação das sanções legais, estatutárias e as previstas no "Termo de Compromisso de Participação e Adesão".



SOLOLAR

01R1

Parágrafo Primeiro

Eventuais débitos do ASSOCIADO excluído, originados da inadimplência do pagamento de parcelas do custo da unidade habitacional, serão compensadas com seu crédito, e o saldo, tornar-se-á imediatamente exigível.

Parágrafo Segundo

Será ainda devida à COOPERATIVA indenização a ser apurada em perícia, pelo uso e fruição do imóvel desde a data da ocorrência que originou o desligamento do ASSOCIADO até a efetiva desocupação acrescida dos custos orçados para eventuais reparos e restauração, bem como o ressarcimento de despesas administrativas e/ou judiciais.

Cláusula Oitava

Os direitos do ASSOCIADO decorrentes deste "Termo" são pessoais e intransferíveis e, em caso de demissão, desistência ou rescisão, a unidade será atribuída a outro Cooperado, de conformidade com as normas estatutárias vigentes, ficando o ASSOCIADO ainda sujeito as deduções constantes no Parágrafo 3º Cláusula 7º do "Termo de Compromisso de Participação de Adesão".

Cláusula Nona

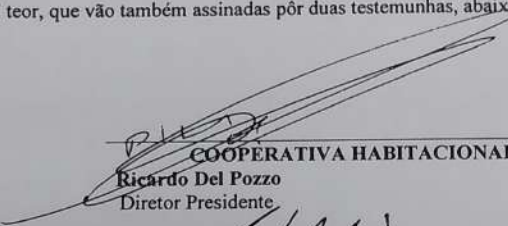
É de responsabilidade do ASSOCIADO, a partir desta data, o pagamento dos impostos prediais/territoriais, contas de luz e outras do apartamento ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, mensalidades das despesas condominiais e as de eventuais melhoramentos urbanos, mesmo se lançados em nome da COOPERATIVA.

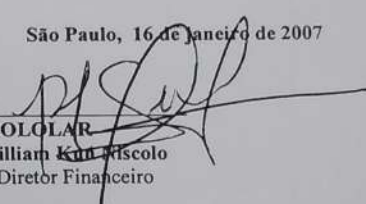
Cláusula Décima

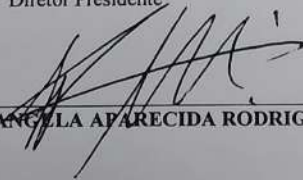
As partes ratificam neste ato as disposições e obrigações avançadas pelo "Termo de Compromisso de Participação e Adesão", elegendo o foro da Comarca de São Paulo para dirimir as dúvidas e questões que se possam originar do presente instrumento.

E pôr estarem assim certos e ajustados, assinam o presente "Termo de Ocupação", feito em duas vias de igual teor, que vão também assinadas pôr duas testemunhas, abaixo nomeadas.

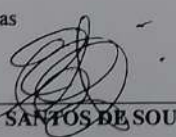
São Paulo, 16 de Janeiro de 2007


COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR
Ricardo Del Pozzo
Diretor Presidente


William Kun Miscolo
Diretor Financeiro


COOPERADO (ANGELA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA)

Testemunhas


(ELI SANTOS DE SOUZA)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Antônio Bento Mota Dias
OFICIAL



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
-91.868-

ficha
-01-

de Cotia
12 de janeiro
de Cotia, de

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Ricardo A. B. Dias
de Autorizado
2009
COTIA - SP

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA designada por **Apartamento nº 62**, do edifício TIPO "A", BLOCO "03", do condomínio "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND", situado na Estrada Manuel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, neste Município e Comarca de Cotia - SP, assim descrita: localiza-se no quinto pavimento do edifício e confronta-se, com o observador postado em frente a porta de entrada do bloco, pela frente e lado esquerdo, com recuos aéreos da construção, pelo lado direito com hall e a unidade autônoma 61 e nos fundos com a unidade autônoma 64 e hall, com as seguintes características: unidade autônoma com 02 dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviços; além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado; área privativa coberta edificada de **52,75 m²**, área comum coberta edificada de **8,092 m²**, área total edificada de **60,842 m²**, área comum descoberta de **58,842 m²**, área total edificada + descoberta de **119,684 m²**, com a fração ideal de **0,1492%** no terreno todo e nas demais coisas de uso comum. -

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23462.13.70.0002.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.07/M-85.588, de 12/01/2009 deste Registro de Imóveis. -

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.530.522/0001-03, com sede na Rua Coronel Xavier Toledo, nº 220, 7º andar, em São Paulo - SP. -

O OFICIAL SUBSTº
D.R\$5,56

[Assinatura manuscrita]

Bel. RICARDO A. B. DIAS. -
Prot. 164.836- W.X.R. -

MOD. 10

VERSO

Avenida Prof. Manoel José Pedrosa, 239 - 1º andar - Centro - Cotia - SP - CEP 06700-000
Tel.:(11) 4703-3560 / 4703-3737

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão, composta de 2, páginas, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 91868, e sobre o imóvel da mesma não há qualquer ônus ou alienações, além do que nela contém.	Emolumentos 19,61
	Estado 5,57
	IPESP 4,13
	Registro Civil 1,03
	Trib. Justiça 1,03
	TOTAL 31,37
PRAZO DE VALIDADE	Emissão feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<i>Humberto Oliveira</i> HUMBERTO HENRIQUE SALOIA DE OLIVEIRA ESCREVENTE
Cotia, 08 de março de 2010	

Registro de Imóveis da Comarca de Cotia - SP

A Circunscrição Imobiliária e Comarca sede desta Serventia foram instaladas a 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registrária tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições Imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e à 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

ATENÇÃO

Imóvel proveniente de parcelamento anterior só poderá ser objeto de novo parcelamento se cumpridas as exigências do art. 18 da Lei nº 6.766/79.



AUTORGANTE:

CONDOMÍNIO C
Estrada Manoel L
16705-050, repre
FARIAS DOS SA
SP, inscrita no C
Estrada Manoel La

AUTORGADOS:

Advogados: Dra.
DAB/SP 153.252,
ILHO, brasileiro
SANTIAGO CAB
MARCOS EVAN
IVIANE CRIS
63.287, Dr. ED
84.122, todos
iana - Cotia
339/4702-4055

ORDERES:

mplos para for
qualquer Juízo,
direito as ações
utras, até final
onferindo-lhes,
ompromissos,
conjunto ou sepa
om ou sem rese



CALFAT CABRAL & SANTIAGO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA ET EXTRA"

OUTORGANTE:

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND, situado na Estrada Manoel Lajes do Chão, 750, Granja Caiapiá - Cotia - SP, cep: 06705-050, representada neste ato por sua síndica a Sra. **LEIDEMAR FARIAS DOS SANTOS**, brasileira, casada, portadora do RG nº 20.169.299 SP, inscrita no CPF sob o nº 077.258.048-03, residente e domiciliada na Estrada Manoel Lajes do Chão, 750, Bloco 01, apto 31, Cotia (SP).

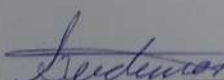
OUTORGADOS:

Advogados: **Dra. FABIANA CALFAT NAMI HADDAD**, brasileira, solteira, OAB/SP 153.252, **Dr. SILVIO ROBERTO BUENO CABRAL DE MEDEIROS FILHO**, brasileiro, casado, OAB/SP 211.879, **Dra. DANIELA LACERDA SANTIAGO CABRAL**, brasileira, casada, OAB/SP 206.725, **Dr. MARIO MARCOS EVANGELISTA**, brasileiro, casado, OAB/SP 204.063, **Dra. VIVIANE CRISTINA RIBEIRO LEITE**, brasileira, casada, OAB/SP 263.287, **Dr. EDUARDO ZAMBOM NOVAES**, brasileiro, solteiro, OAB/SP 284.122, todos com escritório na **Rua Belo Horizonte, 302 - Granja Viana - Cotia - São Paulo - CEP 06708-321**, telefones: 4612-5339/4702-4055.

PODERES:

Amplios para foro em geral, com a cláusula "ad judicium et extra", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, transigir, firmar compromissos, acordos, receber e dar quitação, desistir, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes.

Cotia, 28 de janeiro de 2010.


CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND
LEIDEMAR FARIAS DOS SANTOS

R. Belo Horizonte, 302 - Granja Viana - Cotia - SP
www.calfatcabralesantiago.com.br
TEL. 55-11-4702-4055 / 55-11-4612-5339



SILVIO CABRAL
ADVOGADO

Rua Doutor Antônio Bastos, 171- Sala 33 - Granja Carolina - CEP 06700-178 - Cotia/SP

PABX: 55-11-4612-5339 / 55-11-4612-5338

www.silviocabral.com.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL - DA COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO
PAULO.**

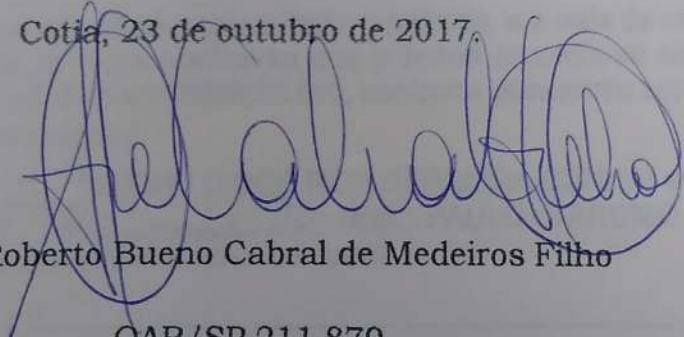
Processo n. 0007303-51.2010.8.26.0152

RESIDENCIAL GREEN LAND, já devidamente qualificado, por seu advogado infra-assinado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida em face de **ANGELA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA**, vem, á presença de Vossa Excelência, requer a juntada da matricula atualizada para a melhor analise sobre o pedido de penhora do imóvel.

Termos em que,

Pede deferimento.

Cotia, 23 de outubro de 2017.


Silvio Roberto Bueno Cabral de Medeiros Filho

OAB/SP 211.879

152 F004.17.A0442575-1 24/10/17 1752 56

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antonio Bento Mota Dias
OFICIAL DELEGADO

Antonio Bento Mota Dias Junior
OFICIAL SUBSTITUTO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
-91.868-

ficha

-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

12 de Cotia
Cotia, de janeiro 2009

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA designada por **Apartamento nº 62**, do edifício TIPO "A", BLOCO "03", do condomínio "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND", situado na Estrada Manuel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, neste Município e Comarca de Cotia - SP, assim descrita: localiza-se no quinto pavimento do edifício e confronta-se, com o observador postado em frente a porta de entrada do bloco, pela frente e lado esquerdo, com recuos aéreos da construção, pelo lado direito com hall e a unidade autônoma 61 e nos fundos com a unidade autônoma 64 e hall, com as seguintes características: unidade autônoma com 02 dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviços; além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado; área privativa coberta edificada de 52,75 m², área comum coberta edificada de 8,092 m², área total edificada de 60,842 m², área comum descoberta de 58,842 m², área total edificada + descoberta de 119,684 m², com a fração ideal de 0,1492% no terreno todo e nas demais coisas de uso comum. -

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162.13.70.0002.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.07/M-85.588, de 12/01/2009 deste Registro de Imóveis.-

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.530.522/0001-03, com sede na Rua Coronel Xavier Toledo, nº 220, 7º andar, em São Paulo - SP. -

O OFICIAL SUBSTº
D.R\$5,56

Bel. RICARDO A. B. DIAS. -
Prot. 164.836- W.X.R. -

Av.01, em 29 de junho de 2011.-

CADASTRO. -

Pela autorização contida na escritura adiante registrada, e a vista da certidão nº 9145, da Prefeitura de Cotia, verifica-se que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº 23162.13.51.0680.00.000, conforme documento apresentado e microfilmado neste registro. -

EU, _____ (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$10,91

segue verso

Página 1 de 2.

MOD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cotia - SP

562503

11991-7-AA

11991-7-554001-574000-0917

matrícula	folha
-91.868-	01 verso

R.02, em 29 de junho de 2011. -

VENDA E COMPRA. -

Pela escritura pública lavrada em 02 de junho de 2011, às págs. 095/098, do livro nº 0423, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia - SP, a proprietária **COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR**, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a **ANGELA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA FONSECA**, brasileira, supervisora de recursos humanos, RG nº 22.934.458/SP, CPF/MF nº 133.226.228-78, e seu marido **ALBERTO SILVA DA FONSECA**, brasileiro, torneiro mecânico, RG nº 22.127.965-9/SP, CPF/MF nº 124.129.558-16, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, Aptº 62, Bloco 03, Jardim Caiapiá, Cotia - SP, pelo valor de R\$32.086,00. Foram apresentadas e arquivadas no tabelionato e CND'S Previdenciárias e de Tributos Federais. Foi emitida pelo Tabelionato Declaração sobre Operação Imobiliária. -

EU, Renato dos Reis Ferreira Cunha (RENATO DOS REIS FERREIRA CUNHA) escrevente autorizado, digitei. EU, Paulo Tarciso Alves (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R\$410,49 Prot.189.901

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Registro de imóveis da comarca de cotia - SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas a 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registral tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições Imobiliárias e respectivos períodos: 1ª CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2ª CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4ª CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5ª CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4ª CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2ª CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10ª CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11ª CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

Os imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, passando a pertencer a circunscrição da Comarca de Itapevi.

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº: 91868, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém. Certifico mais que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior da expedição dessa certidão e que nada foi encontrado.	Valor cobrado pela Certidão:
	Ao Oficial R\$ 29,93
	Ao Estado R\$ 8,51
	Ao IPESP R\$ 5,82
	Ao Trib. Just. R\$ 1,58
	Ao Reg. Civil R\$ 2,05
	MP R\$ 1,44
	ISS R\$ 0,59

Para fins do disposto no Inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do Item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

TOTAL R\$ 49,92

Noele de Pinho Tavares

Protocolo: 357192

Cotia, segunda-feira, 23 de outubro de 2017.

Página 2 de 2.

Noele de Pinho Tavares
Escrevente

Certifico e dou fé
2689/2697 do Diário da
subsequente à data aci

Advogado
Silvio Roberto Bueno
Sandro Manoel de Oliv

Teor do ato: "D

Cotia, 6 de no

Jonatas Maxim
Auxiliar Admi



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
1ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Compl. do Endereço da Vara << Informação
indisponível >> - Jardim Nomura
CEP: 06717-235 - Cotia - SP
Telefone: (11) 4703-2725 - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

229
0

= CONCLUSÃO =

Em 07/11/2017, faço estes autos conclusos ao MM(a) Juiz(a) de Direito – Dr(a). Seung Chul Kim. Eu, _____ (Rogerio Nogueira)M306030, digitei e subscrevi.

DESPACHO

Processo nº: 0007303-51.2010.8.26.0152/01
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>
Exeqüente: Condomínio Conjunto Residencial Green Land
Executado: Angela Aparecida Rodrigues de Oliveira

Vistos.

Defiro o pedido de penhora do imóvel indicado a fls. 226/227.
Livre-se o respectivo auto e proceda-se a averbação via arisp.
Int.

Cotia, 07 de novembro de 2017.

Seung Chul Kim
Juiz(a) de Direito

DATA

Em _____, recebi os auto com a(o) decisão/despacho supra. Eu, _____ Esc., subscrevi.

CERTIDÃO DE REMESSA

Certifico e dou fé que o r. Despacho de fls. Supra, foi encaminhado para a publicação em _____ .NADA MAIS. Eu _____, subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
1ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> -
Jardim Nomura
CEP: 06717-235 - Cotia - SP
Telefone: (11) 4703-2725 - E-mail: cotia1ev@tjsp.jus.br

236
10/1

= CONCLUSÃO =

Em 22/03/2018, faço estes autos conclusos ao MM(a) Juiz(a) de Direito – Dr(a). Seung Chul Kim. Eu,

(Rogerio Nogueira)M306030, digitei e subscrevi.

DESPACHO

Processo nº: 0007303-51.2010.8.26.0152/01
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>
Exequente: Condomínio Conjunto Residencial Green Land
Executado: Angela Aparecida Rodrigues de Oliveira

Vistos.

Ante a consulta de fls.229,proceda-se a averbação da penhora de 50% do referido imóvel, referente ao quinhão do executado.

Int.

Cotia, 22 de março de 2018.

Seung Chul Kim
Juiz(a) de Direito

= DATA =

Em _____, recebo estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, digitei e subscrevi.



238

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
1ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11)
4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0007303-51.2010.8.26.0152/01
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença
Exeqüente: Condomínio Conjunto Residencial Green Land
Executado: Angela Aparecida Rodrigues de Oliveira

Valor do débito = R\$ 31.525,31 (atualizado até 11/05/2015)

Em Cotia, aos 11 de junho de 2018, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Cotia, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): 50% (cinquenta por cento) pertencente à executada da unidade autônoma designada por apartamento nº 62, do edifício tipo "A", bloco "03" do "Condomínio Residencial Green Land", situado na Estrada Manoel Lages do Chão, 750, Bairro do Caiapiá, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: localiza-se no quinto pavimento do edifício e confronta-se, com o observador postado em frente a porta de entrada do bloco, pela frente e lado esquerdo, com recuos aéreos da construção, pelo lado direito com hall e a unidade autônoma 61 e nos fundos com a unidade autônoma 64 e hall, com as seguintes características: unidade autônoma com 02 dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviços; além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado, área privativa coberta edificada de 52,75 metros quadrados, área comum coberta edificada de 8,092 metros quadrados, área total edificada, de 60,842 metros quadrados, área comum descoberta de 58,842 metros quadrados, área total edificada + descoberta de 119,684 metros quadrados, com a fração ideal de 0,1492% no terreno todo e nas demais coisas de uso comum, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia sob o nº 91.868, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Condomínio Conjunto Residencial Green Land, CNPJ nº 03.649.011/0001-95. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

239
/

Improvante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	29/06/2018
Solicitante:	ROGERIO NOGUEIRA
Nº do Processo:	0007303-51.2010.8.26.0152
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000218298	Cotia - 01º Cartório

240
f

SP - Penhora Online - Prenotação

ply@arisp.com.br

segunda-feira, 2 de julho de 2018 9:28
COTIA - 1 OFICIO CIVEL

Prezado(a) Senhor(a) ROGERIO NOGUEIRA

O pedido de penhora **PH000218298** foi prenotado.

Dados da Prenotação:

Número: **285027**

Data: **02/07/2018**

Vencimento: **02/08/2018**

Acesse o sistema de Penhora Online clicando [aqui](#).

Por favor, não responda essa mensagem. Esse é um e-mail automático do Registradores.
Em caso de dúvida, entre em contato através do e-mail servicedesk@registradores.org.br.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

297
N

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

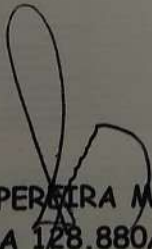
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0007303-51.2010.8.26.0152/01

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND, em face de ÂNGELA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo apartamento nº 62, localizado no 6º andar do bloco 3, Condomínio Conjunto Residencial Green Land, situado na Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, Cotia - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

Cotia, 18 de julho de 2.019


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

152 FDDA.17.00015531-3 010619 1824 100

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

298
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 91.868, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia
Apartamento nº 62, Bloco 3, Condomínio Conjunto Residencial Green Land
Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, Cotia - SP

R\$ 165.000,00

(Cento e sessenta e cinco mil reais)

JULHO / 2.019

FOTO 01



FACHADA DO BLOCO 3 DO CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL
GREEN LAND.

299
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 RESIDENCIAL GREEN LAND, em face de ÂNGELA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA:

Apartamento nº 62, localizado no 6º andar do bloco 3, Condomínio Conjunto Residencial Green Land, situado na Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, Cotia - SP, com a área útil de 52,75 m², a área comum de 66,93 m², além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado no estacionamento do conjunto, e a área total de 119,68 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1492%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, sob nº 91.868.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado à parte requerente do dia e hora da realização da perícia. A comunicação com a parte requerida resultou-se infrutífera, após tentativas de contato com a Sra. Ângela Aparecida, através do telefone ((11) 96653-5192), e com seu procurador, Dr. Sandro Manoel de Oliveira, através dos telefones ((11) 4614-4066 / (11) 4243-7076).

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, apartamento nº 62 do bloco 3, Bairro do Caiapiá, Cotia- SP, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi conduzido pelo Sr. Leandro Araújo (síndico) até a unidade



Avaliações e Perícias de Engenharia
avalianda, porém não havia ninguém na mesma que pudesse franqueá-lo para as
vistorias.

Desta forma, considerando-se outros apartamentos
do Condomínio Conjunto Residencial Green Land que possuem as mesmas
características construtivas, o Sr. Leandro Araújo (síndico), franqueou uma
unidade semelhante, e a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as
prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

*"Quando não for possível o acesso ao interior do
imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e
a avaliação pode prosseguir com base em uma situação
presumida, a partir de elementos que for possível obter,
tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras
unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos,
escritórios ou conjuntos habitacionais. "*

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 62, objeto da presente ação, está
localizado no 6º andar do bloco 3, do Condomínio Conjunto Residencial Green
Land, situado na Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá,
Cotia - SP.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

201

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cotia, do Google Maps, ilustra a localização do imóvel:



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

302
V

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cotia, do Google Maps, ilustra a localização do Condomínio Conjunto Residencial Green Land, com destaque para o Bloco 3:



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

303
V

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



TRECHO DA ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - 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.

2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei complementar nº 95, de 24 de Junho de 2.008, Institui o Plano de zoneamento e normas para usos, parcelamento e ocupação do solo do Município de Cotia.

O local em causa integra a Macro Zona de Urbanização Consolidada - M.U.C., que contém as seguintes zonas:

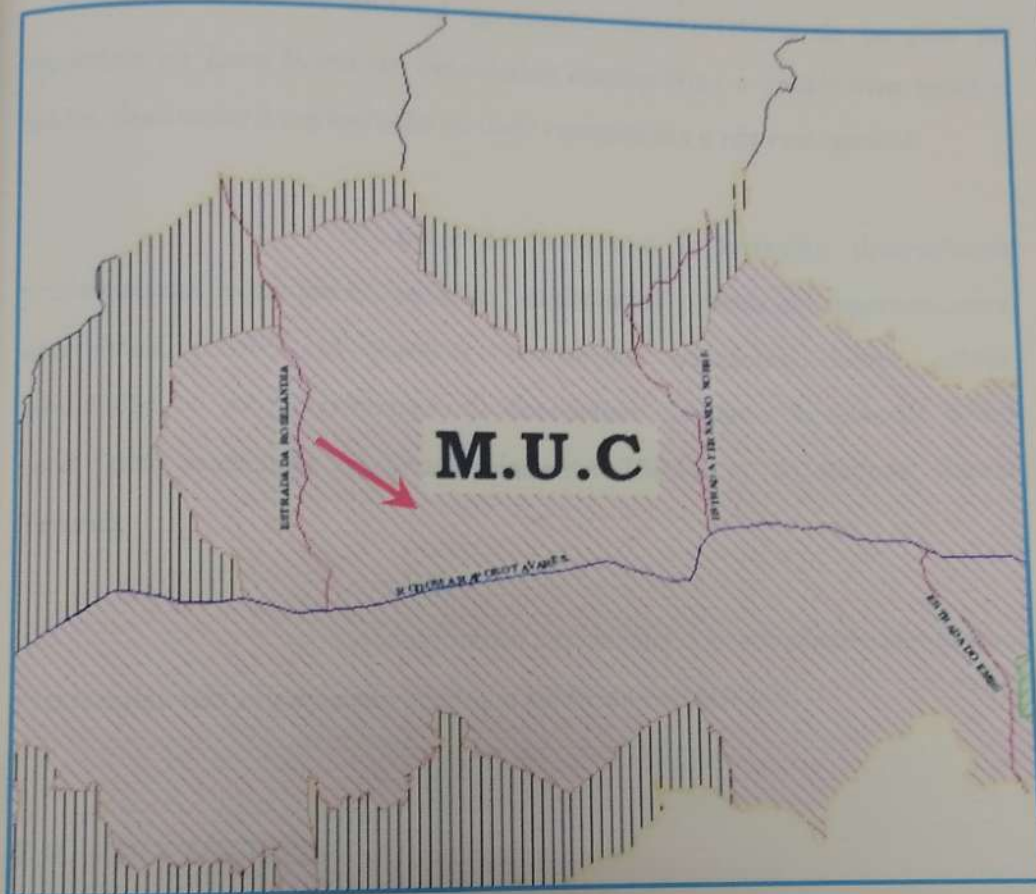
- I - Núcleo Central - NC;
- II - Zona de Uso Misto - ZUM;
- III - Zona Predominantemente Residencial - ZPR;
- IV - Zona Estritamente Residencial - ZER
- V - Zona de Interesse Turístico - ZIT;
- VI - Zona de Interesse Histórico e Cultural - ZIHC;
- VII - Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS;
- VIII - Zona de Interesse Social - ZIS.








305
V

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



LEGENDA

-  I - MACRO-ZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - M.U.C
-  II - MACRO-ZONA DE URBANIZAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO - M.U.D
-  III - MACRO-ZONA DE DINAMIZAÇÃO ECONÔMICA E URBANA - M.D.E.U
-  IV - MACRO-ZONA DE BAIXO IMPACTO URBANO - M.B.I.U
-  V - MACRO-ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - M.P.A

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista de densidades demográfica e construtiva baixa e média, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, localizados na circunvizinhança. O Condomínio Conjunto Residencial Green Land, está localizado à aproximadamente 750,00 m da Rodovia Raposo Tavares.

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Cabe ao apartamento nº 62 do Bloco 3, a fração ideal de 0,1492 % sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o apartamento nº 62 do Bloco 3, integrante do Condomínio Conjunto Residencial Green Land, erigido com os devidos recuos previstos por lei. O terreno possui topografia em aclave, tendo como referência o nível da via pública que dá acesso ao mesmo.

O Condomínio Conjunto Residencial Green Land é constituído por 29 (vinte e nove) blocos de edifícios, sendo 5 (cinco) blocos com 5 andares, e 24 (vinte e quatro) blocos com 6 andares, cada andar de todos os blocos é constituído por 4 unidades, totalizando 676 unidades residenciais, com entrada única pela Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio Conjunto Residencial Green Land, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 62 do Bloco 3), constitui-se de prédios residenciais contendo: portaria, salão de festas, playground, piscinas infantil e adulto e duas quadras de esportes, que atendem a 676 unidades residenciais, as quais possuem vagas de garagem em lugar indeterminado.

Avaliações e Perícias de Engenharia
- DA UNIDADE AVALIANDA (apartamento nº 62)

O apartamento nº 62 está localizado no 6º andar do Bloco 3 do, integrante do Condomínio Conjunto Residencial Green Land, situado na Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, Cotia - SP.

Contém a área útil de 52,75 m², área comum de 66,93 m², além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado, no estacionamento do conjunto, área total de 119,68 m², e a fração ideal no terreno de 0,1492%.

Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha, banheiro e área de serviço, com idade física de 20 anos, podendo ser classificado como "1.3.2 - Apartamento Padrão Simples", limite médio, sem elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.2 - Apartamento Padrão Simples

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para

Avaliações e Perícias de Engenharia

estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

PISOS: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

PAREDES: pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

ESQUADRIAS: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL
GREEN LAND, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO
AVALIANDO, E O CROQUI DO APARTAMENTO TIPO:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

360
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO, Nº 750 - APARTAMENTO TIPO
CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

311

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



FACHADA.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

312
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



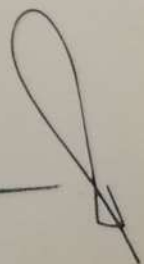
ENTRADA SOCIAL E DE VEÍCULOS.

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



VIA DE CIRCULAÇÃO E ACESSO AOS BLOCOS.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

314
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



VIA DE CIRCULAÇÃO E ACESSO AOS BLOCOS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

315
7

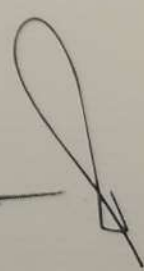
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



VAGAS DE ESTACIONAMENTO.



316
✓

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



ÁREA DE CONVÍVIO E PLAYGROUND.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

317

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



QUADRAS ESPORTIVAS 1 E 2.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'W' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

218

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18/19

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



SALÃO DE FESTAS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

319
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



SALÃO DE FESTAS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

320
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22/23

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



PISCINAS ADULTO E INFANTIL.

Handwritten signature

321
17

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 24/25

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



FACHADA DO BLOCO 3 COM DESTAQUE PARA UNIDADE AVALIANDA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

322
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 26/27

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



PORTA DE ACESSO E HALL DO BLOCO 3.

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a large loop and a vertical line.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 28/29

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND



HALL DE ACESSO AO APARTAMENTO Nº 62 DO BLOCO 3.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

324
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30

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



UNIDADE SEMELHANTE:



SALA DE ESTAR.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 31

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



UNIDADE SEMELHANTE:



SALA DE ESTAR.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 32

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



UNIDADE SEMELHANTE:



SALA DE JANTAR.

327
7

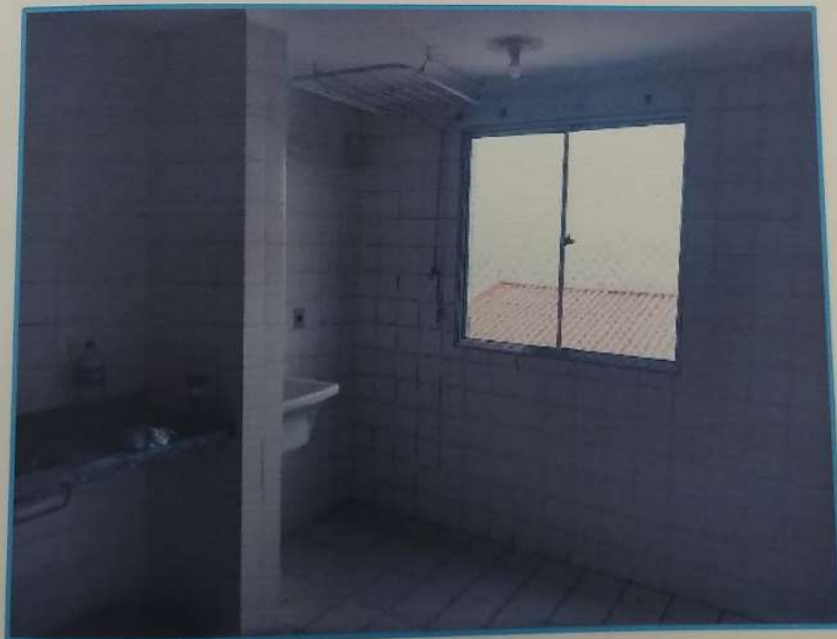
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 33

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



UNIDADE SEMELHANTE:



ÁREA DE SERVIÇO.

328
↑

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 34

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



UNIDADE SEMELHANTE:



COZINHA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 35

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



UNIDADE SEMELHANTE:



COZINHA.

330

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 36

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



UNIDADE SEMELHANTE:



DORMITÓRIO 1.

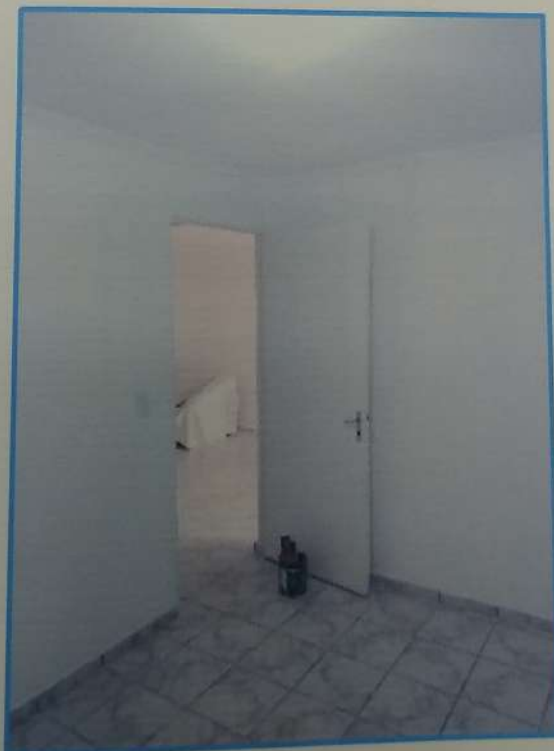
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 37

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



UNIDADE SEMELHANTE:



DORMITÓRIO 1.

332

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 38

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



UNIDADE SEMELHANTE:



BANHO.

FOTO 39

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



UNIDADE SEMELHANTE:



DORMITÓRIO 2.

334
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 40

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



UNIDADE SEMELHANTE:



DORMITÓRIO 2.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 19 (dezenove) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos

Desde 1983

337
V

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (SEM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,266.

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:

338
✓

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				
		1.1.2- Padrão Simples	0,090	0,090	0,120	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,132	0,156	0,180	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,360	0,420	0,480	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660	
		1.2.4- Padrão Simples	0,672	0,786	0,900	
		1.2.5- Padrão Médio	0,912	1,056	1,200	
		1.2.6- Padrão Superior	1,212	1,386	1,560	
		1.2.7- Padrão Fino	1,572	1,776	1,980	
		1.2.8- Padrão Luxo	1,992	2,436	2,880	
	1.3- APARTAMENTO	Acima de 2,88				
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,256	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 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

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:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

340

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

342
R

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

343
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

344
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

315
↑

Avaliações e Perícias de Engenharia

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =

VALOR UNITÁRIO =

52,75 m²

R\$ 3.113,77 / m²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = 52,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.127,52 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 164.976,68$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 165.000,00

(Cento e sessenta e cinco mil reais)

JULHO / 2.019

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 3.127,52 / \text{m}^2$ (Três mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta e dois centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

31/8
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 1		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019			
SETOR: QUADRA: _____			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	
[X] UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019			
[X] CHAVE GEOGRÁFICA: _____			
ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO			
COMP.: CID. APOSEL			
CEP: 06705-050 UF: SP BAIRRO: CAIAPÁ			
DADOS DA REGIÃO		CIDADE: COTIA - SP	
NÚMERO: 780			
MELHORAMENTOS:			
[X] PAVIMENTAÇÃO [X] REDE DE COLETA DE ESGOTO [X] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
[X] REDE DE GÁS [X] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA [X] TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA (ct) m: _____			
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00			
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10% ESQUINA: Não			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: _____			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1			
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00			
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1			
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB SOLOS: 0			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00			
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00			
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 195.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: WEBER IMÓVEIS			
CONTATO: (11) 4558-2737 / 4767-2840 TELEFONE: (11) 4558-2737			
OBSERVAÇÃO: _____			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.190 R\$
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.190 R\$
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



(Handwritten signature)

377
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO ENDEREÇO: ESTRADA MAURO LAGES DO CHÃO
COMP: COD: 470178 BARRIO: CAIAPÁ
CEP: 06705-050 UF: SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO CIDADE: COTIA - SP NÚMERO: 750

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

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEF. (K): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PRISONA: 1 SAIÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: WEBER IMÓVEIS
CONTATO: (11) 4558-2737 / 4767-2840 TELEFONE: (11) 45582737
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.272,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.272,73
PADRÃO Fp: 0,00	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FF ADICIONAL 04: 0,00	
	FF ADICIONAL 05: 0,00	
	FF ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019
 SETOR: QUADRA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO
 COMP.: COD. AP0032
 CEP: 06705-050 UF: SP BAIRRO: CAIAPUÁ

DADOS DA REGIÃO MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA (ct) m: 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00
 TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10% PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 CONSISTÊNCIA: seca ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,26 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,00

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 CONTATO: (11) 4559-0949 TELEFONE: (11) 45590949

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 291,44	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.958,12
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.709,93
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO
COMP.: COD. 1145
CEP: 06705-050 UF: SP BAIRRO: CAIAPÁ

QUILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO

CIDADE: COTIA - SP NÚMERO: 750

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 (Aj) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10% PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
CONSISTÊNCIA: seco ESGUINA: 1,00

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples si elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,06 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 52,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

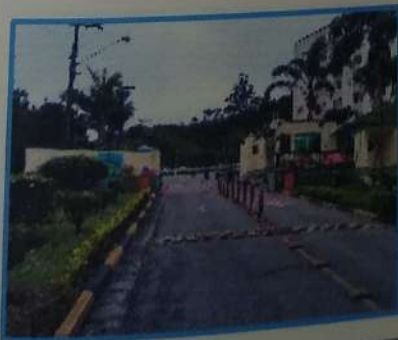
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 138.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: GUILHERME CASADO
CONTATO: (11) 4012-0127 / 99979-1470 TELEFONE: (11) 40120127
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,00	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.388,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 267,05	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.648,51
PADRÃO Fp: 0,00	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.109,9
VAGAS 0,00	FF ADICIONAL 04: 0,00	
	FF ADICIONAL 05: 0,00	
	FF ADICIONAL 06: 0,00	



350
R

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 5 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA-SP-2019
SETOR: QUADRA: _____

DADOS DA LOCALIZAÇÃO ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 HIBRIDADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
CHAVE GEOGRÁFICA: _____

ENDEREÇO: ESTRADA MANDEL LAGES DO CHÃO
COMP.: COD. 9827
CEP: 06705-050 UF: SP BAIRRO: CAIAPÁ
CIDADE: COTIA-SP NÚMERO: 750

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 (A_T) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: _____
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10% ESQUINA: 1,00
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: _____

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples si elev. COEF. PADRÃO: 1,286 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 185.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: FORMA NOVA MÓVEIS
CONTATO: (11) 4812-5155 TELEFONE: (11) 48125155
OBSERVAÇÃO: _____

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.741,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 343,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.484,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.109,3
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA-SP-2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO
 COMP: COD: AP0450 BAIRRO: CAIAPÁ
 CEP: 06705-050 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

CIDADE: COTIA-SP NÚMERO: 750

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 (A_t) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10% ESQUINA: Não
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples si elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c- regular
 COEF. DEP. (K): 0,807 IDADE: 20 anos FRACÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 52,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 198.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MARIA DO CARMO IMÓVEIS LTDA.-ME
 CONTATO: (11) 4618-9122 TELEFONE: (11)-46189122
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.426,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.426,92
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 7		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: COTA - SP - 2019		UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019	
SETOR: QUADRA:		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	
ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO		CIDADE: COTA - SP	
COMP.: C.O.D. APO120		NÚMERO: 750	
CEP: 06705-050 UF: SP BAIRRO: CANAPÁ		COTAÇÃO:	
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: 1,00	TESTADA - (Ct) m²: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: 1160	
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples ar elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: o - regular			
COEF. DEP. (K): 0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 54,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1		FISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
			SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 175.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: VALDOMIRO LUCAS IMÓVEIS S/S LTDA			
CONTATO: (11) 4816-1690	TELEFONE: (11) 48161050		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.914,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.914,67
PADRÃO Fp: 0,00	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FF ADICIONAL 04: 0,00	
	FF ADICIONAL 05: 0,00	
	FF ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 8 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019
 SETOR: QUADRA:
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO: ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO
 COMP. COD. APO541 BAIRRO: CAIAPÁ
 CEP: 06705-050 UF: SP
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:
 CIDADE: COTIA - SP NÚMERO: 750

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO
 DADOS DO TERRENO:
 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples sí elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEF. (K): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 199.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: VALDOMIRO LUCAS IMÓVEIS S/S LTDA
 CONTATO: (11) 4616-1690 TELEFONE: (11) 4616-1690
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.226,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.226,42
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



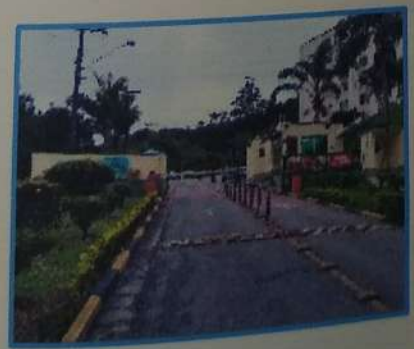
354
↑

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA-SP-2019		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	
SETOR: QUADRA:		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEGRÁFICA:	
ENDEREÇO: ESTRADA MANDEL LAGES DO CHÃO		CIDADE: COTIA - SP	
COMP.: COD. AP4381		NÚMERO: 750	
CEP: 06705-050 UF: SP BAIRRO: CAIAPÁ		CIDADE: COTIA - SP	
DADOS DA REGIÃO		NÚMERO: 750	
MELHORAMENTOS:		CIDADE: COTIA - SP	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (CT) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Reformado	
CARACTERÍSTICAS		FACE:	
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,266	
COEF. DEP. (K): 0,807	IDADE: 20 anos	FRACAO: 0,00	TAXA: 0,00
DIMENSÕES		CONSERVAÇÃO: c - regular	
A. PRIVATIVA M²: 52,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 1
EDIFÍCIO		GARAGEM M²: 0,00	
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES: 0	PISCINA: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1		APTO/ANDAR: 4	SALÃO DE FESTAS: 1
			SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: PROINVEST CENTRAL DE NEGÓCIOS			
CONTATO: (11) 4617-8999		TELEFONE: (11) 46175699	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.286,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.286,46
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

355
✓

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 10		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019			
SETOR: QUADRA: _____			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	
ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019	
COMP.: COD. AP3873		CHAVE GEOGRÁFICA: _____	
CEP: 06705-050 UF: SP		BAIRRO: CAIAPÁ	
DADOS DA REGIÃO		NÚMERO: 750	
CIDADE: COTIA - SP			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (ct) m: _____	FORMATO: Regular	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta			ESQUINA: 1100
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original	
FACE: _____			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples sí elev.			
COEF. DEP. (K): 0,77	IDADE: 20 anos	COEF. PADRÃO: 1,246	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
DIMENSÕES		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1	
A. PRIVATIVA M²: 52,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 52,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	PISCINA: 1
		APTO/ANDAR: 4	
		SALÃO DE FESTAS: 1	
		SUB-SOLOS: 0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oportuna	VALOR VENDA (R\$): 150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: PROINVEST CENTRAL DE NEGÓCIOS			
CONTATO: (11) 4617-8299	TELEFONE: (11) 46173096		
OBSERVAÇÃO: _____			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.596,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 94,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.490,31
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.036,03
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



356

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2012

SETOR: QUADRA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00

ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO
COMP.: CDD. APOSSO **BAIRRO:** CAIAPÁ

CEP: 06705-050 **UF:** SP **CIDADE:** COTIA - SP **NÚMERO:** 150

DADOS DA REGIÃO UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2012

MELHORAMENTOS: REDE DE GÁS REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO TV A CABO

ÁREA (A_T) M²: 1,00 **TESTADA - (ct) m:** 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular

TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10% **PROF. EQUIV. (Pe):** Não

CONSISTÊNCIA: seco **ESQUINA:** Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS **PADRÃO:** apartamento simples sl elev. **COEF. PADRÃO:** 1,200

COEF. DEP. (K): 0,210 **IDADE:** 20 anos **FRACÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples

DIMENSÕES **A. PRIVATIVA M²:** 52,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 52,00

EDIFÍCIO **DORMITÓRIOS:** 2 **SUITES:** 0 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES: 0 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 0 **APTO./ANDAR:** 4 **SUB-SÓLOS:** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 175.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

IMOBILIÁRIA: RANÇOLAR MÓVEIS

CONTATO: (11) 4616-8915 / 4616-8430 **TELEFONE:** (11)-46168915

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES /VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.028,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 331,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.359,89
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 1.1093
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



357
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 12 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: COTA - SP - 2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO
 COMPL. COD. AP: 1473
 CEP: 06705-050 UF: SP BAIRRO: CAIARIÁ

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 (Aj) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10% ESQUINA: Não
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: 6 - regular
 COEF. DEP. (K): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES
 AL. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

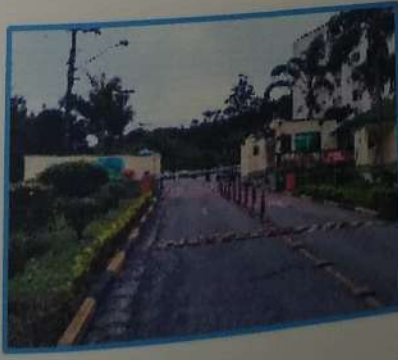
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Direta VALOR VENDA (R\$): 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ELL O MOBILIÁRIA
 CONTATO: (11) 4619-3944 TELEFONE: (11)-46193944
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.781,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.781,82
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 13 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA-SP-2019
SETOR: QUADRA: _____

DADOS DA LOCALIZAÇÃO INDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
CHAVE GEOGRÁFICA: _____

ENDEREÇO: ESTRADA MANDEL LAGES DO CHÃO
COMP.: COD. C3270
CEP: 06705-050 UF: SP BAIRRO: CAIAPÁ

DADOS DA REGIÃO CIDADE: COTIA-SP NÚMERO: 750

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 (A_T) M²: 1,00 TESTADA - (c_T) m: _____
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00 PROF. EQUIV. (P_e): 1,00
TOPOGRÁFICA: em declive de 5% até 10% ESQUINA: 1100
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: _____

CARACTERÍSTICAS PADRÃO: apartamento simples al elev. COEF. PADRÃO: 7,26 CONSERVAÇÃO: c-regular

COEF. DEP. (K): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 8,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES A₁ PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: OLIVEIRA E DIAS IMÓVEIS

CONTATO: (11) 4812-8983 / 94710-2252 / 94760-5213 TELEFONE: (11)-48128983

OBSERVAÇÃO: _____

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.420,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.420,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



359
 17

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 14 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: ESTADA MANOEL LAGES DO CHÃO
 COMP: COD: AP0027 BAIRO: CAIAPÁ
 CEP: 06705-050 UF: SP CIDADE: COJIA - SP NÚMERO: 750

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 (A1) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 TOPOGRAFIA: em alicive de 5% até 10% ESQUINA: Não
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples w/ elev. COEF. PADRÃO: 1,200 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

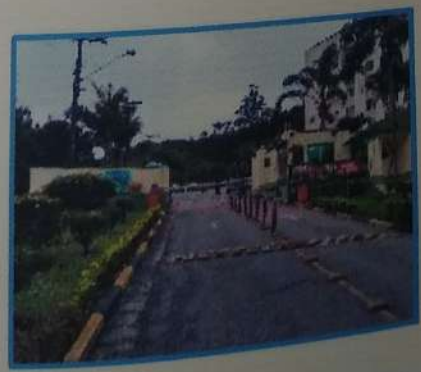
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 189.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: EDUARDO OLIVEIRA
 CONTATO: (11) 4750-8127 TELEFONE: (11) 47508127
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.780,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.780,18
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 15		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019			
SETOR: QUADRA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	
ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO			
COMP.: COD. APODAD			
CEP: 06705-060 UF: SP BAIRRO: CAIAPÁ			
DADOS DA REGIÃO		CIDADE: COTIA - SP	
MELHORAMENTOS:		NÚMERO: 750	
<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 : 1,00	TESTADA - (C _t) m:	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: 100	
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento			
ESTADO: Reformado			
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples si elev.			
COEF. PADRÃO: 1,200			
CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEF. (K): 0,80	IDADE: 20 anos	FRACÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 0			
VAGAS DESCOB.: 1			
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² : 55,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 55,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	PISCINA APTO/ANDAR: 4
SALÃO DE FESTAS: 1			
SUB-SOLOS: 0			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oteita	VALOR VENDA (R\$): 184.990,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: EDUARDO OLIVEIRA			
CONTATO: (11) 4750-8127		TELEFONE: (11)-47508127	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

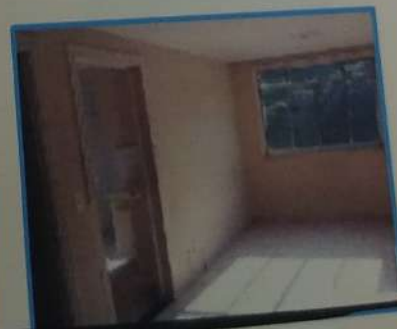
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3,027,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3,027,11
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2019			
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019	
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDERECO: ESTRADA MANDEL LAGES DO CHÃO			
COMP.: COD. AP004:	BAIRRO: CAIAPÁ	NÚMERO: 750	
CEP: 06705-050 UF: SP	CIDADE: COTIA - 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) M ² : 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Fe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: terra			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples al elev.	COEF. PADRÃO: 1,256	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEF. (k): 0,710	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² : 55,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 55,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	PISCINA: 1
			SALÃO DE FESTAS: 1
			SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Direta	VALOR VENDA (R\$): 169.990,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: EDUARDO OLVEIRA			
CONTATO: (11) 4750-8127		TELEFONE: (11) 47508127	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.781,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 304,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.085,88
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.109,3
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA-SP-2019

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO

COMP.: COD. APO264 BAIRRO: CAJAPÁ NÚMERO: 730

CEP: 06705-050 UF: SP CIDADE: COTIA-SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEF. (k): 0,710 IDADE: 20 anos FRACÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: GILSON TANGERINO FRANCISSCINI JUNIOR

CONTATO: (11) 4702-3383 TELEFONE: (11) 47023383

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.436,36
OBsolescência Fobds: 375,58	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.813,94
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 3.099,3
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA: COTA - SP - 2019

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/01/2019
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAOES DO CHÃO

COMP.: COD. 37000

BAIRRO: CAIAPUÁ

NÚMERO: 750

CEP: 06705-050 UF: SP

CIDADE: COTIA - 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 (At) M²: 1,00 TESTADA (At) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: Seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,256 CONSERVAÇÃO: o - regular

COEF. DEP. (K): 0,607 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 6 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 52,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NEWCORE

CONTATO: (11) 98925-1160

TELEFONE: (11)-889251160

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.942,31
OBSOLESCÊNCIA Fobx: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.942,31
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA: COTA-SP-2019
SEIOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UBICADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO NÚMERO: 750
COMP.: COD. 945 BAIRRO: CAIAPÁ CIDADE: COTA-SP
CEP: 06705-080 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 (A_t) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em declive de 2% até 10%
CONSISTÊNCIA: 1000

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples 3^o elev. COEF. PADRÃO: 1,200 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEF. (K): 0,607 IDADE: 20 anos FRACÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LUISINHO PEREIRA LIMA
CONTATO: (11) 99196-4420 / 99940-3583

TELEFONE: (11)-99196-4420

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.109,09
OBSOLESCÊNCIA Fobx: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.109,09
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: APARTAMENTO CONDOMÍNIO GREENLAND COTIA - SP
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPÉ-SP - 2019 - COTIA - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFÍCIOS
OBSERVAÇÃO:
UMA VAGA DE GARAGEM EM LUGAR INDETERMINADO

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 20
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação: C - REGULAR apartamento simples v. elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 1 Acréscimo: 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

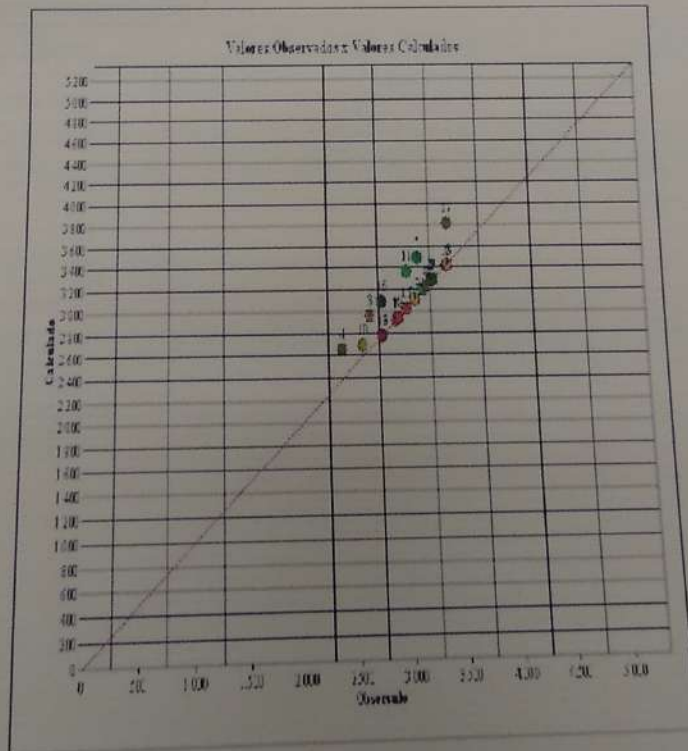
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.190,91	3.190,91	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.272,73	3.272,73	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	2.664,57	2.758,12	1,1093
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	2.388,46	2.649,51	1,1093
<input checked="" type="checkbox"/> 5	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.141,51	3.484,86	1,1093
<input checked="" type="checkbox"/> 6	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.426,92	3.426,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	2.916,67	2.916,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.226,42	3.226,42	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.288,46	3.288,46	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	2.596,15	2.490,31	1,0043
<input checked="" type="checkbox"/> 11	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.028,85	3.359,89	1,1093
<input checked="" type="checkbox"/> 12	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	2.781,82	2.781,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 13	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.420,00	3.420,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 14	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	2.780,18	2.780,18	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 15	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.027,11	3.027,11	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 16	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	2.781,65	3.065,68	1,1093
<input checked="" type="checkbox"/> 17	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.436,36	3.811,94	1,1093
<input checked="" type="checkbox"/> 18	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	2.942,31	2.942,31	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 19	ESTRADA MANOEL LAGES DO CHÃO 750	3.109,09	3.109,09	1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.190,91	3.190,91
2	3.272,73	3.272,73
3	2.696,67	2.958,12
4	2.388,46	2.649,51
5	3.141,51	3.464,65
6	3.426,92	3.426,92
7	2.916,67	2.916,67
8	3.226,42	3.226,42
9	3.288,46	3.288,46
10	2.596,15	2.690,31
11	3.028,85	3.359,89
12	2.781,82	2.781,82
13	3.420,00	3.420,00
14	2.780,18	2.780,18
15	3.027,11	3.027,11
16	2.781,65	3.065,68
17	3.436,39	3.011,94
18	2.942,31	2.942,31
19	3.109,09	3.109,09

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: ESTRADA MANDELIADES DO CHÃO 785 APARTAMENTO 42 DO BLOCO B Data: 17/07/2019
 Cliente: CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN LAND
 Área terreno m²: 1,00 Edificação m²: 52,75 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial:

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.022,02
 Desvio Padrão: 350,05
 - 30%: 2.115,56
 + 30%: 3.928,89

Coefficiente de Variação: 9,9300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.127,52
 Desvio Padrão: 304,19
 - 30%: 2.189,27
 + 30%: 4.065,78

Coefficiente de Variação: 9,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todos variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa até aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção da situação paradigmática <input type="checkbox"/>	2
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados / ref. aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p. o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a" <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.127,52
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.127,52000

VALOR TOTAL (R\$): 164.972,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.034,70
 INTERVALO MÁXIMO: 3.220,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.034,71
 INTERVALO MÁXIMO: 3.220,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 RESIDENCIAL GREEN LAND, em face de ÂNGELA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 91.868, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia

Apartamento nº 62 do Bloco 3

Condomínio Conjunto Residencial Green Land

Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, Bairro Caiapiá, Cotia - SP

R\$ 165.000,00

(Cento e sessenta e cinco mil reais)



JULHO / 2.019

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente LAUDO, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está, datada e assinada pelo Perito.


ANEXO I: Aviso 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.

Cotia, 18 de julho de 2.019.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

370
V

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O - I

AVISO DE
VISTORIA

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

371

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 04 de julho de 2.019.

Prezado Dr. Silvio R. B. Cabral de Medeiros Filho
Fone/Fax: 11 4612-5339 - 4612-5338, 99433-1967
E-mail: silviocabral@silviocabral.com.br

Prezado Dr. Sandro Manoel de Oliveira
Fone/Fax: 11 4614-4066, 4243-7076
E-mail:

Ref.: VISTORIA

Processo n.º: 0007303-51.2010.8.26.0152/01

Vara: 1º Vara Cível da Comarca de Cotia

Ação: Cumprimento de Sentença

Autor: Condomínio Conjunto Residencial Green Land

Réu: Ângela Aparecida Rodrigues de Oliveira

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 16 de julho de 2.019, às 10:30 horas, na Estrada Manoel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, Cotia/SP, apartamento nº 62, do Edifício tipo A, bloco 03, do Condomínio Residencial Green Land, no imóvel objeto da presente lide, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

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

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

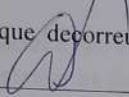


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
1ª VARA CÍVEL

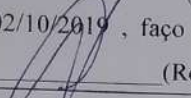
Rua Topázio, 585, Compl. do Endereço da Vara << Informação
indisponível >> - Jardim Nomura
CEP: 06717-235 - Cotia - SP
Telefone: (11) 4703-2725 - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

390

= CERTIDÃO =

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal, sem manifestação da executada sobre o laudo pericial. * Eu,  (Rogerio Nogueira), digitei e subscrevi. Cotia, 02/10/2019.

= CONCLUSÃO =

Em 02/10/2019, faço estes autos conclusos ao MM Juiz de Direito - Seung Chul Kim. Eu,  (Rogerio Nogueira)[M306030, digitei e subscrevi.

DESPACHO

Processo nº: **0007303-51.2010.8.26.0152/01**
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Exequente: **Condominio Conjunto Residencial Green Land**
Executado: **Angela Aparecida Rodrigues de Oliveira**

Juiz de Direito: Seung Chul Kim

Vistos.


Nomeio a empresa lance judicial a fls. 364, para realização do leilão eletrônico.

Intime-se, por e-mail, para designar as datas dos leilões e publicar editais. Após, designação dê-se ciência as partes.

Int.

Int.

Cotia, 02 de outubro de 2019.

DATA: 02/10/2019
Eu,  recebi esta certidão em _____ de _____ de 2019.
Ass: _____

392

f

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0335/2019, foi disponibilizado na página 2997/3004 do Diário da Justiça Eletrônico em 12/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Sandro Manoel de Oliveira (OAB 271172/SP)
Fabio Adriano Vitulí da Silva (OAB 94790/SP)
Leonice Moreira Nascimento (OAB 342320/SP)

Teor do ato: "Nomeio a empresa lance judicial a fls. 364, para realização do leilão eletrônico. Intime-se, por e-mail, para designar as datas dos leilões e publicar editais. Após a designação, dê-se ciência as partes."

Cotia, 12 de novembro de 2019.

JHOYCE XAVIER FURTUNATO
Estagiário Nível Superior