

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 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DA
CAPITAL - SP**

AUTOS Nº: 1010343-84.2018.8.26.0009

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI**, em face de **MARÍLIA LUCIA SPOSATO BRUNO**, 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 141**, localizado no **14º andar do Condomínio Edifício Bari**, e **vagas de garagem nº 4, nº 5 e nº 6**, localizadas no **2º Subsolo do Condomínio Edifício Bari**, situado na **Rua Antônio Genzini, nº 150, Jardim Avelino, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de Fevereiro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO APARTAMENTO:

Matrícula nº 128.260, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Apartamento nº 141, localizado no 14º andar do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150 - Jd. Avelino, São Paulo.

R\$ 1.672.000,00

(Um milhão, seiscentos e setenta e dois mil reais)

FEVEREIRO / 2025

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 4:

Matrícula nº 128.299, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Vaga de Garagem nº 04, localizado no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino, São Paulo.

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

FEVEREIRO / 2025

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 5:

Matrícula nº 128.300, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Vaga de Garagem nº 05, localizado no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino, São Paulo.

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

FEVEREIRO / 2025

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 469

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 6:

Matrícula nº 128.301, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Vaga de Garagem nº 06, localizado no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino, São Paulo.

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

FEVEREIRO / 2025

VALOR TOTAL: APARTAMENTO Nº 141 E 3 VAGAS DE GARAGEM:

Matrícula nº 128.260, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Matrícula nº 128.299, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Matrícula nº 128.300, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Matrícula nº 128.301, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Condomínio Edifício Bari - Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino/SP.

R\$ 1.861.000,00

(Um milhão, oitocentos e sessenta e um mil reais)

FEVEREIRO / 2025

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 470

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI

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

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI**, em face de **MARÍLIA LUCIA SPOSATO BRUNO**.

Apartamento nº 141, localizado no 14º andar do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, no, 150, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com área útil de 245,3025m², a área comum de 225,033826m², na qual está incluído o direito de uso de um depósito localizado nos subsolos, perfazendo a área total de 470,336326m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno e demais coisas em comum de 4,7819%, ou 107,9016m². Matrícula nº 128.260, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de garagem nº 4, localizada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área útil de 11,00m², a área comum de 7,567167m², perfazendo a área total de 18,567167m², e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno e demais coisas em comum de 0,1608%, ou 3,6284m². Matrícula nº 128.299, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de garagem nº 5, localizada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área útil de 11,00m², a área comum de 7,567167m², perfazendo a área total de 18,567167m², e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno e demais coisas em comum de 0,1608%, ou 3,6284m². Matrícula nº 128.300, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de garagem nº 6, localizada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área útil de 11,00m², a área comum de 7,567167m², perfazendo a área total de 18,567167m², e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno e demais coisas em comum de 0,1608%, ou 3,6284m². Matrícula nº 128.301, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

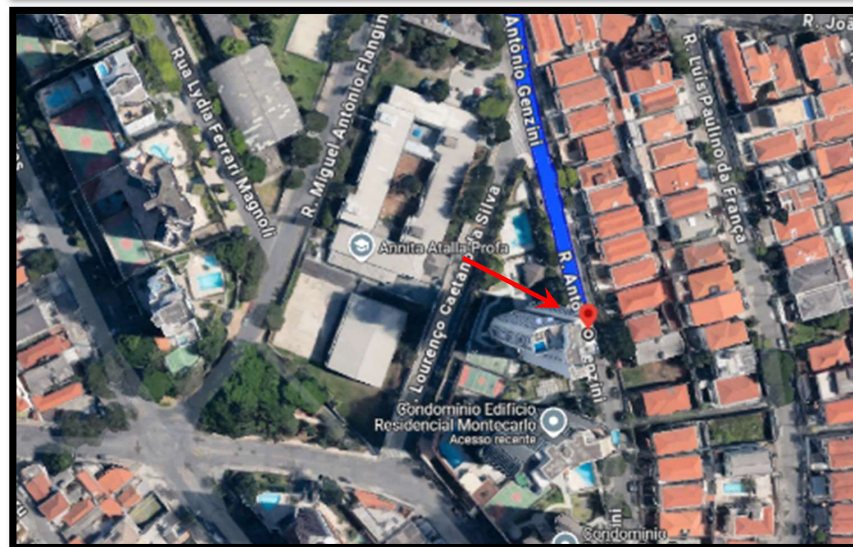
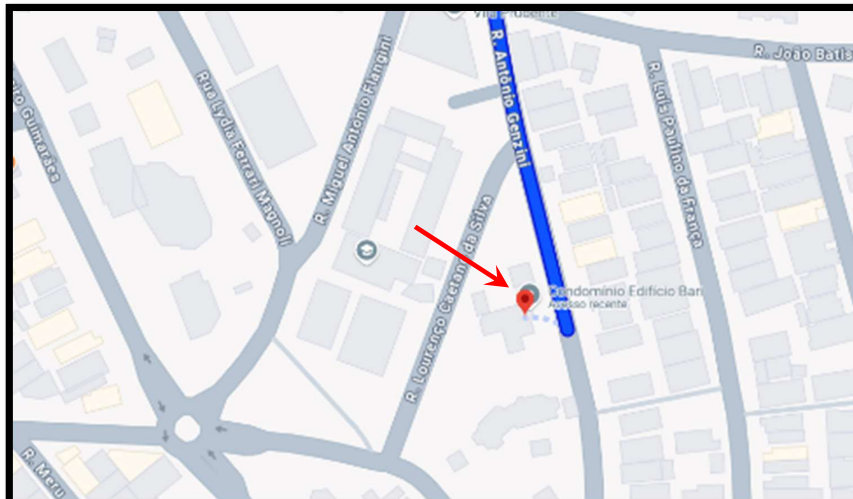
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 465/466.

Em diligência ao imóvel, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, apartamento nº 141, Jardim Avelino - São Paulo, o Sr. Fabiano Bruno, filho da requerida, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



FOTOS 02/03



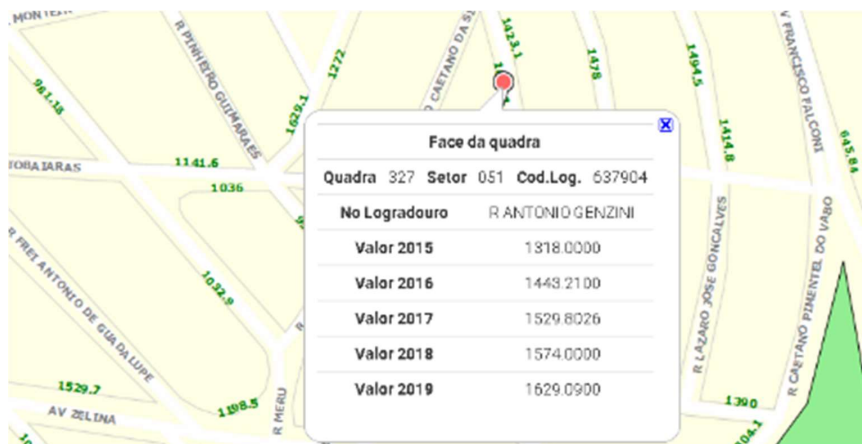
TRECHO DA RUA ANTÔNIO GENZINI ONDE SE LOCALIZA
O IMÓVEL AVALIADO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Antônio Genzini, nº 150- Apartamento nº 141 e vagas nº 4, nº 5 e nº 6.
Condomínio Edifício Bari


ZONA:	ZM
SETOR:	051
QUADRA:	327
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (APARTAMENTO):	051.327.0142-6
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (VAGA Nº 4):	051.327.0102-7
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (VAGA Nº 5):	051.327.0103-5
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (VAGA Nº 5):	051.327.0104-3
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.629,09




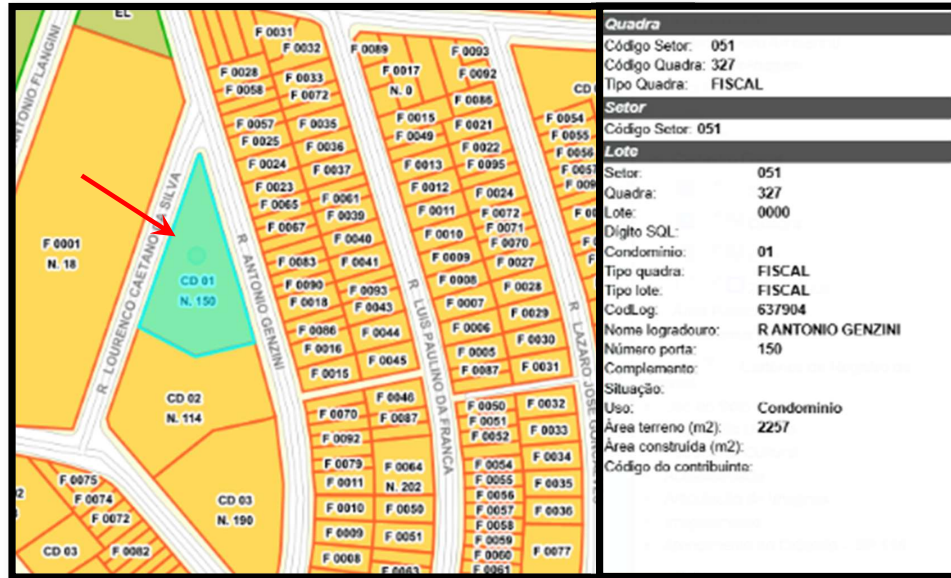
Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 051.327.0142-6			
Local do Imóvel: R ANTONIO GENZINI, 150 - AP 141 JD AVELINO ED BARI CEP 03227-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO GENZINI, 150 - AP 141 JD AVELINO ED BARI CEP 03227-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.257	Testada (m):	80,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0478
Área total (m²):	2.257		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	471	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.285	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.559,00		
- da construção:	2.644,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	476.923,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	884.181,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.361.104,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/04/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	16/01/2025		
Número do Documento:	2.2025.000155909-0		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 051.327.0102-7			
Local do Imóvel: R ANTONIO GENZINI, 150 - VG 4 2 SS JD AVELINO ED BARI CEP 03227-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO GENZINI, 150 - VG 4 2 SS JD AVELINO ED BARI CEP 03227-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.257	Testada (m):	80,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0016
Área total (m²):	2.257		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	19	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.285	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.559,00		
- da construção:	2.644,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	15.964,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	35.668,00		
Base de cálculo do IPTU:	51.632,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/04/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	16/01/2025		
Número do Documento:	2.2025.000155987-2		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 051.327.0103-5			
Local do Imóvel: R ANTONIO GENZINI, 150 - VG 5 2 SS JD AVELINO ED BARI CEP 03227-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO GENZINI, 150 - VG 5 2 SS JD AVELINO ED BARI CEP 03227-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.257	Testada (m):	80,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0018
Área total (m²):	2.257		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	19	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.285	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.559,00		
- da construção:	2.644,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	15.964,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	35.868,00		
Base de cálculo do IPTU:	51.632,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/04/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	16/01/2025		
Número do Documento:	2.2025.000155998-8		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 051.327.0104-3	
Local do Imóvel: R ANTONIO GENZINI, 150 - VG 8 2 SS JD AVELINO ED BARI CEP 03227-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO GENZINI, 150 - VG 8 2 SS JD AVELINO ED BARI CEP 03227-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.257	Testada (m):	80,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0016
Área total (m²):	2.257		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	19	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.265	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.559,00		
- da construção:	2.644,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	15.964,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	35.868,00		
Base de cálculo do IPTU:	51.832,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/04/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	16/01/2025		
Número do Documento:	2.2025.000158016-1		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

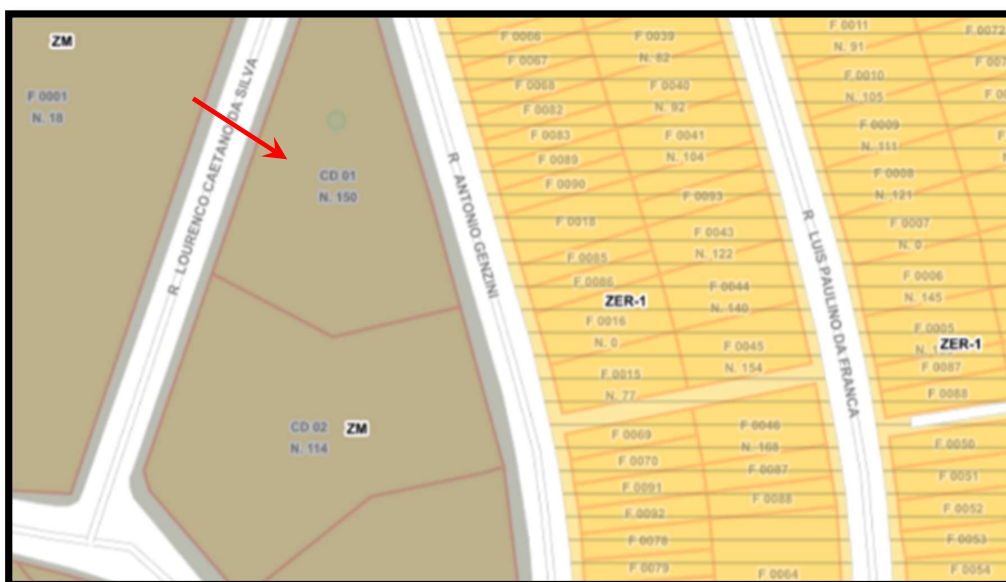
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância de uso residencial, com densidade construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

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



Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZEUP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zonas Eixo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva baixas e médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Av. Zelina, Av. Luiz Ignacio de Anhaia Melo e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 141 a fração ideal de 4,7819% do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI", erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O condomínio possui torre única, composto por dois subsolos, pavimento Térreo e 18 pavimentos superiores, sendo 01 unidade por pavimento, possui dois elevadores, com entrada social e de pedestres pela Rua Antônio Genzini.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio Edifício Bari, onde está localizado o apartamento avaliando (nº 141), constitui-se de prédio residencial contendo: hall de elevadores, hall de escadas, que atende ao térreo e os 18 pavimentos superiores.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 1641)

O apartamento nº 141 está localizado no 14º andar do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, no Distrito de Vila Prudente, Município e Comarca de São Paulo - SP. Contém a área privativa de 245,3025 m², e área comum de 225,033826m², perfazendo uma área total de 470,336326m², cabendo-lhe a fração ideal de terreno de 4,7819%.

Possui ainda: sala para dois ambientes, cozinha, 02 banheiros, 03 suítes, sala de TV, área de serviço e sacada, com idade física de 29 anos, podendo ser classificado como "1.1.4 - apartamento padrão superior com elevador", limite médio, de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas"., e enquadra-se na referência C - regular.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Vaga de garagem nº 4)

A garagem nº 4 está localizado no 2º Subsolo do Condomínio Edifício Bari, com acesso pela Rua Antônio Genzini, nº 150, Jardim Avelino - São Paulo. Contém área útil de 11,00 m², área comum de 7,567167m², perfazendo a área total de 18,567167m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1608% no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Vaga de garagem nº 5)

A garagem nº 5 está localizado no 2º Subsolo do Condomínio Edifício Bari, com acesso pela Rua Antônio Genzini, nº 150, Jardim Avelino - São Paulo. Contém área útil de 11,00 m², área comum de 7,567167m², perfazendo a área total de 18,567167m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1608% no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Vaga de garagem nº 6)

A garagem nº 6 está localizado no 2º Subsolo do Condomínio Edifício Bari, com acesso pela Rua Antônio Genzini, nº 150, Jardim Avelino - São Paulo. Contém área útil de 11,00 m², área comum de 7,567167m², perfazendo a área total de 18,567167m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1608% no terreno e demais coisas comuns do condomínio.



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

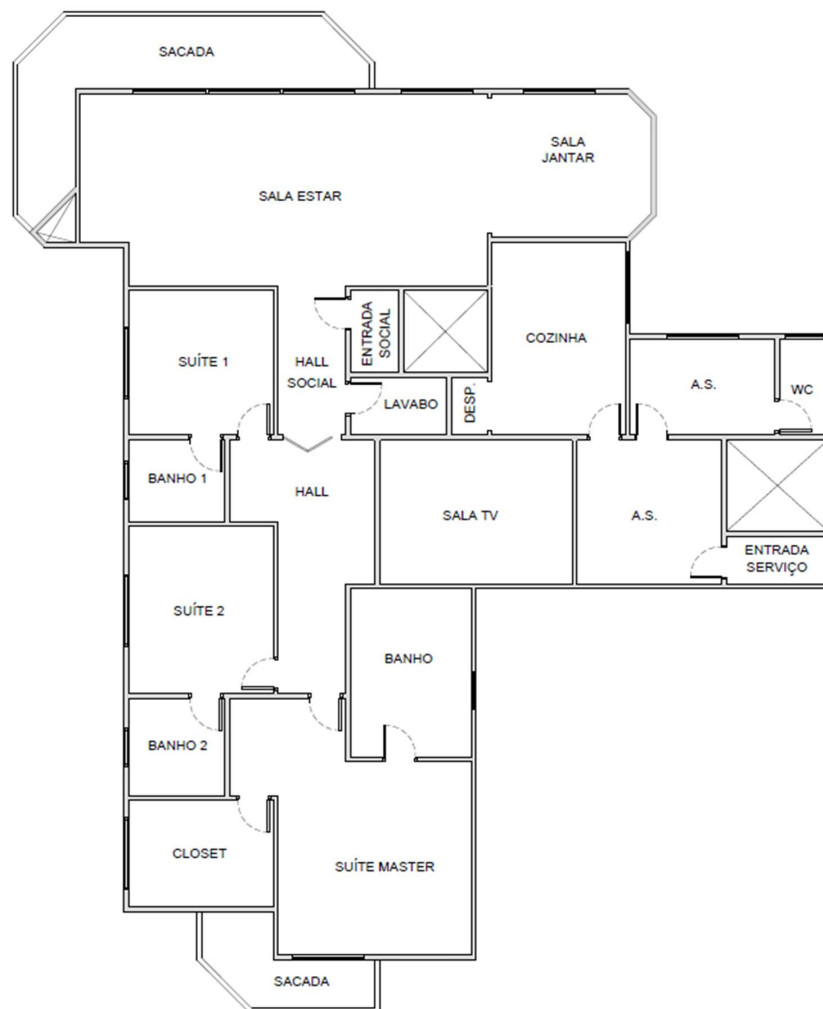
- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

CROQUI



PLANTA DO APARTAMENTO Nº 141.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 488

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL DOS ELEVADORES.

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

FOTOS 06/07



PLAYGROUN E QUADRA DO CONDOMÍNIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fis. 490

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09



ÁREA DO SALÃO DE FESTAS.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fis. 491

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11



Edifício Bari
Apto 141



Edifício Bari
Apto 141

OUTRA VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

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

FOTOS 12/13



PISCINAS ADULTO E INFANTIL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 493

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15



ÁREA EXTERNA DO CONDOMÍNIO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fis. 494

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17



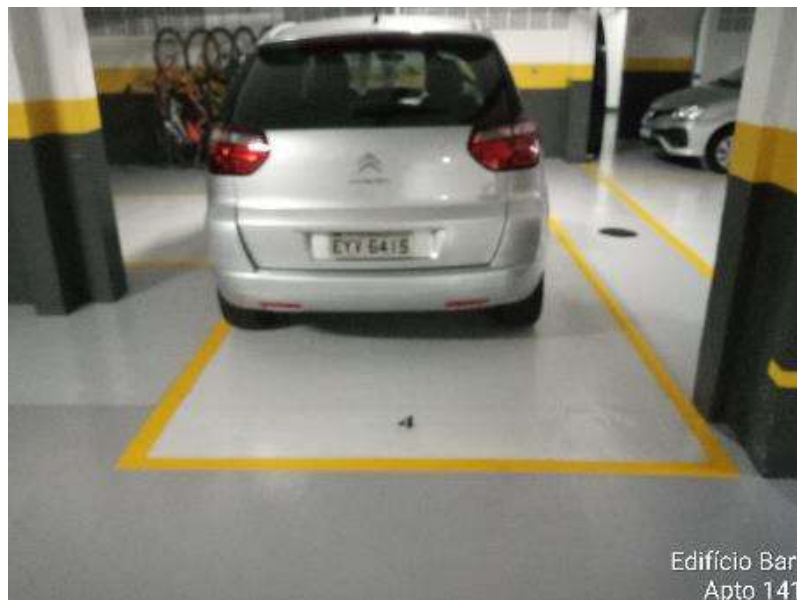
ÁREA DE CHURRASQUEIRA E SALÃO.

FOTOS 18/19



VISTA GERAL DO ESTACIONAMENTO DO 2º SUBSOLO.

FOTOS 20/21



OUTRA VISTA DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

Walmir Pereira Modotti

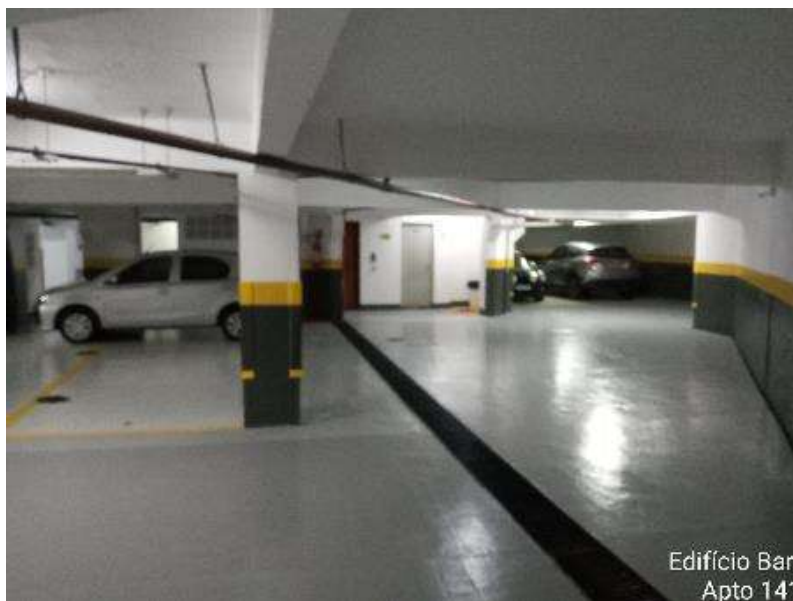
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 497

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22/23



ENTRADA DO ESTACIONAMENTO DO 1º SS .

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fis. 498

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 24/25



VISTA DA RAMPA DO 2º SUB SOLO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 499

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 26/27



VISTA DA ÁREA DA ACADEMIA.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fis. 500

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 28

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DO ELEVADOR SOCIAL.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 501

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 29

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



SAIDA DO ELEVADOR SOCIAL.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 502

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 30

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DO LAVABO

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 503

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 31

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DA SUITE 1.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 504

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 32



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

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DA SUITE 1.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 505

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 33

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DO BANHEIRO SUITE 1.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 506

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 34

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTO DA SALA DE TV.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 507

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 35

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DA SUITE 2.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 508

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 36

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DA SUITE 2.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 509

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 37

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DO BANHEIRO SUITE 2.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 511

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 39

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DO HALL DA SUITE MASTER.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 515

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 43

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DO BANHAIRO DA SUITE.

FOTOS 44

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DO BANHO DA SUITE MASTER.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 517

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 45

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DO BANHO DA SUITE MASTER.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 518

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 46

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DA SACADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 519

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 47

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DA SACADA.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 520

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 48

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DA SACADA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 521

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 49

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DO HALL SOCIAL.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 522

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 50

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DA SALA DE ESTAR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 523

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 51

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 524

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 52



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

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DA SALA DE JANTAR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 525

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 53

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DA SALA DE JANTAR.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 526

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 54

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DA COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 528

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 56

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 529

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 57

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 530

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 58

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI



VISTA DA OUTRA ÁREA DE SERVIÇO.

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

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 "IUP - Índice de Unidades Padronizadas".

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 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 superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

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

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Índice - Unidades Padronizadas".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR"**.

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:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

2.044,29

▲ 0,23%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples
		2.1.3 – Padrão Médio
		2.1.4 – Padrão Superior
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples			
	Sem elevador	3,180	3,533
	Com elevador	3,562	3,958
			4,354

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{oc}" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

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:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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. 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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 141

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

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

Obtidos os 09 (nove) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	245,3025 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 6.816,15 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = 245,3025 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.816,15 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 1.672.018,63$$

Ou, em números redondos:

R\$ 1.672.000,00

(Um milhão, seiscentos e setenta e dois mil reais)

Válido para fevereiro / 2025.

4.2 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 4

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG_4 = S_e \times V_u$$

Onde:

VG_4 = valor procurado da vaga de garagem;

S = área da vaga de garagem = $18,56 \text{ m}^2$;

S_e = área equivalente de cálculo = $18,56 \text{ m}^2 \times 0,50 = 9,28 \text{ m}^2$;

V_u = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VG_4 = 9,28 \text{ m}^2 \times R\$ 6.816,15/ \text{ m}^2 (*)$$

$$VG_4 = R\$ 63.253,87$$

Ou, em números redondos:

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

Válido para fevereiro / 2025.

4.3 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 5

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG_5 = Se \times Vu$$

Onde:

VG_5 = valor procurado da vaga de garagem;

S = área da vaga de garagem = $18,56 \text{ m}^2$;

Se = área equivalente de cálculo = $18,56 \text{ m}^2 \times 0,50 = 9,28 \text{ m}^2$;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VG_5 = 9,28 \text{ m}^2 \times R\$ 6.816,15/ \text{ m}^2 (*)$$

$$VG_5 = R\$ 63.253,87$$

Ou, em números redondos:

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

Válido para fevereiro / 2025.

4.4 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 6

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG_6 = S_e \times V_u$$

Onde:

VG_6 = valor procurado da vaga de garagem;

S = área da vaga de garagem = 18,56 m²;

S_e = área equivalente de cálculo = 18,56 m² × 0,50 = 9,28 m²;

V_u = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VG_6 = 9,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.816,15/\text{m}^2 \text{ (*)}$$

$$VG_6 = \text{R\$ } 63.253,87$$

Ou, em números redondos:

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

Válido para fevereiro / 2025.

4.5 - VALOR TOTAL - APARTAMENTO E VAGAS DE GARAGEM

Valor do imóvel - apartamento nº 141 = R\$ 1.672.000,00

Valor do imóvel - vaga de garagem nº 4 = R\$ 63.000,00

Valor do imóvel - vaga de garagem nº 5 = R\$ 63.000,00

Valor do imóvel - vaga de garagem nº 6 = R\$ 63.000,00

$$VI = R\$ 1.672.000,00 + (R\$ 63.000,00 \times 3)$$

$$VI = R\$ 1.861.000,00$$

VALOR TOTAL: APARTAMENTO Nº 141 E 3 VAGAS DE GARAGEM:

Matrícula nº 128.260, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matrícula nº 128.299, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matrícula nº 128.300, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matrícula nº 128.301, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Condomínio Edifício Bari, Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino/SP.

R\$ 1.861.000,00

(Um milhão, oitocentos e sessenta e um mil reais)

FEVEREIRO / 2025

(*) Obs.: Vu = R\$ 6.816,15 / m² (seis mil, oitocentos e dezesseis reais e quinze centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2025	<input checked="" type="checkbox"/> BUIZADO DATA DA PESQUISA:	3/02/2025
SETOR:	182 QUADRA: 136	ÍNDICE DO LOCAL:	2.139,35
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	RUA LARANJA	NÚMERO:	250
COMPL:	BARRIO: JO. AVELINO	CIDADE:	SÃO PAULO - SP
CEP:	01211-000		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE BUEVIÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV ACABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) MÚL:	1,00	ESTADA - (m):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	vão
CONSISTÊNCIA:	recô		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reservado
CARACTERÍSTICAS			
FADREÃO:	capotamento superior el elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
COEF. DEF. (Q):	0,715146	CONSERVAÇÃO:	6 - entre regular e reparos simples
ANOS DE USO:	25	TAXA:	0,00
VAGAS COZ:	4	VAGAS DESCOZ:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	217,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	20,00	TOTAL M²:	237,00
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO:	4	SUÍTES:	2
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
APTO/ANDAR:	1	SUB-SOLO:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Orcão	VALOR VENDA (R\$):	2.300.000,00
MOBILIÁRIA:	SASSO MÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTAIO:		TELEFONE:	(11) 33060691
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	F1 ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO:	
-483,04	0,00	9.539,17	
OBsolescência Fobs:	F1 ADICIONAL B2:	HOMOGENEIZAÇÃO:	
171,81	0,00	7.938,95	
PADRÃO Fp:	F1 ADICIONAL B3:	VARIAÇÃO:	
0,00	0,00	6.832,22	
VAGAS	F1 ADICIONAL B4:		
-450,92	0,00		
	F1 ADICIONAL B5:		
	0,00		
	F1 ADICIONAL B6:		
	0,00		






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2025	<input checked="" type="checkbox"/> BUBUADO DATA DA PESQUISA:	3/02/2025
SETOR:	044 QUADRA: 091	ÍNDICE DO LOCAL:	1.26477
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	AV. ZILINA	NÚMERO:	393
COMPL.:	BARRO - JO. AVELINO	CIDADE:	SÃO PAULO - SP
CPF:	000.000.000-00		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE BUEVIÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV ACABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) M²:	7,00	ESTADA - (m) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pc):	1,00
CONSISTÊNCIA:	recô	ESQUINA:	não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reservado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
FABRÃO:	apartamento superior ai elev.	COEF. FABRÃO:	6,827
COEF. DEF. (D):	0,647	CONSERVAÇÃO:	6 - entre regular e reparos simples
ANOS FRACÇÃO:	21	TAXA:	0,00
VAGAS COB:	0	VAGAS DESCOB:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	229,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	15,00	TOTAL M²:	242,00
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO:	4	SUÍTES:	0
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
APTO/ANDAR:	1	SUB-SOLO:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Orcão	VALOR VENDA (R\$):	1.920.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	MOBILIÁRIA:	LOPES PRIMEIRA
CONTRATO:		TELEFONE:	(11) 30081919
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	FI ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO:	
445,40	0,00	7.731,29	
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	FI ADICIONAL B2:	HOMOGENEIZAÇÃO:	
595,56	0,00	8.888,84	
FABRÃO Fp:	FI ADICIONAL B3:	VARIAÇÃO:	
0,00	0,00	1.100,1	
VAGAS	FI ADICIONAL B4:		
0,00	0,00		
	FI ADICIONAL B5:		
	0,00		
	FI ADICIONAL B6:		
	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2025	<input checked="" type="checkbox"/> BUBUADO DATA DA PESQUISA:	3/02/2025
SETOR:	044 QUADRA: 091	ÍNDICE DO LOCAL:	1.26477
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	AV. ZILINA	NÚMERO:	393
COMP.:	BARRIO: JO. AVELINO	CIDADE:	SÃO PAULO - SP
CEP:	05: 3F		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE BUEVIÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) M²:	1,00	ESTADA - (m²) m²:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pc):	1,00
CONSISTÊNCIA:	recô	ESQUINA:	não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reservado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
FADREÃO:	apartamento superior ai elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
COEF. DEF. (Q):	0,647104	CONSERVAÇÃO:	6 - entre regular e reparos simples
ANOS FRACÇÃO:	21	TAXA:	0,00
VAGAS COB:	3	VAGAS DESCOB:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	242,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	15,00	TOTAL M²:	257,00
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO:	4	SUÍTES:	0
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERLOBES:	1	APTO/ANDAR:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Orcão	VALOR VENDA (R\$):	1.829.000,00
MOBILIÁRIA:	CASTELMOBEE	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTRATO:		TELEFONE:	(11)-30940630
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	F1 ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO:	
337,39	0,00	6,727,69	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	F1 ADICIONAL B2:	HOMOGENEIZAÇÃO:	
440,82	0,00	7,5561,6	
PADRÃO Fp:	F1 ADICIONAL B3:	VARIAÇÃO:	
0,00	0,00	1,1001	
VAGAS	F1 ADICIONAL B4:		
0,00	0,00		
	F1 ADICIONAL B5:		
	0,00		
	F1 ADICIONAL B6:		
	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO		
DADOS DA FICHA 4		
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2025	<input checked="" type="checkbox"/> BUIDADO DATA DA PESQUISA: 13/02/2025	
SETOR: 044 QUADRA: 091 ÍNDICE DO LOCAL: 1.264,77	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		
ENDEREÇO: RUA DR ROBERTO FERRO	NÚMERO: 520	
COMPL: BARRO: JO. AVENIDA: CIDADE: SÃO PAULO - SP		
CHP: UF: SP		
DADOS DA REGIÃO		
MELHORAMENTOS:		
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO		
ÁREA (m²): 1,00	ESTADA - (0-1) m: 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Reg,qr	
TOPOGRAFIA: plano	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
CONDIÇÃO: seco	ESQUINA: Não	
DADOS DO APARTAMENTO		
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Reformado	
FACE:		
CARACTERÍSTICAS		
PADRÃO: apartamento superior elev.	COEF. PADRÃO: 6,827	
CONSERVAÇÃO: c. reg,qr		
COEF. DEF. (D): 0,487	IDADE: 20 anos	
FRACÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	
VAGAS COB: 0	VAGAS DESCOB: 0	
DIMENSÕES		
A. PRIMAria m²: 242,00	ÁREA COBIMB m²: 0,00	
GARAGEM m²: 15,00	TOTAL m²: 257,00	
EDIFÍCIO		
DOMBÓRIOS: 4	SUÍTES: 3	
W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 0	
PISCINA: 1	SALÃO DE FESTAS: 1	
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	
SUPERIORES: 10	APTO./ANDAR: 1	
SUB-SOLOS: 7		
FATORES ADICIONAIS		
ADICIONAL B1: 1,00	ADICIONAL B2: 1,00	
ADICIONAL B3: 1,00	ADICIONAL B4: 1,00	
ADICIONAL B5: 1,00	ADICIONAL B6: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA: Oport	VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00	
VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
VALOR VENDA: ROSS INOVES		
CONTEÚDO: TELEFONE: (11)-28102222		
OBSERVAÇÃO:		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 335,86	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.694,21
OBsolescência Fobs: 101,24	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.181,21
PADRÃO tip: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1.679,7
VAGAS: 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	
	FI ADICIONAL B5: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2025	EMENDADO DATA DA PESQUISA:	3/02/2025
SETOR:	OST: QUADRA: 227	ÍNDICE DO LOCAL:	1.825/09
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	RUA ANTÔNIO GENZINI	NÚMERO:	150
COMPL:	BARRIO: JO. AVELINO	CIDADE:	SÃO PAULO - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE BUEVIÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) MÚL:	1,00	ESTADA - (m):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pc):	1,00
CONSISTÊNCIA:	recô	ESQUINA:	não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reservado
CARACTERÍSTICAS		FACE:	
FABRIL:	apartamento superior ai elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
COEF. DEF. (Q):	0,622	CONSERVAÇÃO:	6 - entre regular e reparos simples
ANOS:	28	TAXA:	0,00
VAGAS COB:	3	VAGAS DESCOB:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	245,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	15,00	TOTAL M²:	260,00
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO:	4	SUÍTES:	0
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERLOBES:	10	APTO/ANDAR:	1
SUB-SOLO:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Orcão	VALOR VENDA (R\$):	1.700.000,00
MOBILIÁRIA:	CASTELMOBVEE	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTRATO:		TELEFONE:	(11)-30940630
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	FI ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO:	6.244,90
0,00	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.488,66
OBsolescência Fobs:	FI ADICIONAL B2:	VARIAÇÃO:	1.000,00
208,16	0,00		
PADRÃO Fp:	FI ADICIONAL B3:		
0,00	0,00		
VAGAS	FI ADICIONAL B4:		
0,00	0,00		
	FI ADICIONAL B5:		
	0,00		
	FI ADICIONAL B6:		
	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2025	EMISSÃO DATA DA PESQUISA:	3/02/2025
SETOR:	OST: QUADRA: 227	ÍNDICE DO LOCAL:	1.829,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	RUA ANTÔNIO GENZINI	NÚMERO:	150
COMPL:	BARRO: JO. AVELINO	CIDADE:	SÃO PAULO - SP
CEP:	05: 3P		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE BUEVIÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) MÚL:	1,00	ESTADA - (m²) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	recô		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reservado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
FABRIL:	apartamento superior elev.	COEF. FABRIL:	6,827
CONSERVAÇÃO:	6 - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (Q):	0,622	ANOS FRACÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB:	0
VAGAS DESCOB:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	290,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	15,00	TOTAL M²:	295,00
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO:	4	SUÍTES:	0
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERLOBES:	10	APTO/ANDAR:	1
SUB-SOLO:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Orcão	VALOR VENDA (R\$):	1.700.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	LOUSADA MÓVEIS		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-35301626
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Finc:	0,00	F1 ADICIONAL B1:	0,00
OBsolescência Fob:	204,00	F1 ADICIONAL B2:	0,00
FABRIL Fp:	0,00	F1 ADICIONAL B3:	0,00
VAGAS	0,00	F1 ADICIONAL B4:	0,00
		F1 ADICIONAL B5:	0,00
		F1 ADICIONAL B6:	0,00
		F1 ADICIONAL B7:	0,00
		F1 ADICIONAL B8:	0,00
		F1 ADICIONAL B9:	0,00
		F1 ADICIONAL B10:	0,00
		F1 ADICIONAL B11:	0,00
		F1 ADICIONAL B12:	0,00
		F1 ADICIONAL B13:	0,00
		F1 ADICIONAL B14:	0,00
		F1 ADICIONAL B15:	0,00
		F1 ADICIONAL B16:	0,00
		F1 ADICIONAL B17:	0,00
		F1 ADICIONAL B18:	0,00
		F1 ADICIONAL B19:	0,00
		F1 ADICIONAL B20:	0,00
		F1 ADICIONAL B21:	0,00
		F1 ADICIONAL B22:	0,00
		F1 ADICIONAL B23:	0,00
		F1 ADICIONAL B24:	0,00
		F1 ADICIONAL B25:	0,00
		F1 ADICIONAL B26:	0,00
		F1 ADICIONAL B27:	0,00
		F1 ADICIONAL B28:	0,00
		F1 ADICIONAL B29:	0,00
		F1 ADICIONAL B30:	0,00
		F1 ADICIONAL B31:	0,00
		F1 ADICIONAL B32:	0,00
		F1 ADICIONAL B33:	0,00
		F1 ADICIONAL B34:	0,00
		F1 ADICIONAL B35:	0,00
		F1 ADICIONAL B36:	0,00
		F1 ADICIONAL B37:	0,00
		F1 ADICIONAL B38:	0,00
		F1 ADICIONAL B39:	0,00
		F1 ADICIONAL B40:	0,00
		F1 ADICIONAL B41:	0,00
		F1 ADICIONAL B42:	0,00
		F1 ADICIONAL B43:	0,00
		F1 ADICIONAL B44:	0,00
		F1 ADICIONAL B45:	0,00
		F1 ADICIONAL B46:	0,00
		F1 ADICIONAL B47:	0,00
		F1 ADICIONAL B48:	0,00
		F1 ADICIONAL B49:	0,00
		F1 ADICIONAL B50:	0,00
		F1 ADICIONAL B51:	0,00
		F1 ADICIONAL B52:	0,00
		F1 ADICIONAL B53:	0,00
		F1 ADICIONAL B54:	0,00
		F1 ADICIONAL B55:	0,00
		F1 ADICIONAL B56:	0,00
		F1 ADICIONAL B57:	0,00
		F1 ADICIONAL B58:	0,00
		F1 ADICIONAL B59:	0,00
		F1 ADICIONAL B60:	0,00
		F1 ADICIONAL B61:	0,00
		F1 ADICIONAL B62:	0,00
		F1 ADICIONAL B63:	0,00
		F1 ADICIONAL B64:	0,00
		F1 ADICIONAL B65:	0,00
		F1 ADICIONAL B66:	0,00
		F1 ADICIONAL B67:	0,00
		F1 ADICIONAL B68:	0,00
		F1 ADICIONAL B69:	0,00
		F1 ADICIONAL B70:	0,00
		F1 ADICIONAL B71:	0,00
		F1 ADICIONAL B72:	0,00
		F1 ADICIONAL B73:	0,00
		F1 ADICIONAL B74:	0,00
		F1 ADICIONAL B75:	0,00
		F1 ADICIONAL B76:	0,00
		F1 ADICIONAL B77:	0,00
		F1 ADICIONAL B78:	0,00
		F1 ADICIONAL B79:	0,00
		F1 ADICIONAL B80:	0,00
		F1 ADICIONAL B81:	0,00
		F1 ADICIONAL B82:	0,00
		F1 ADICIONAL B83:	0,00
		F1 ADICIONAL B84:	0,00
		F1 ADICIONAL B85:	0,00
		F1 ADICIONAL B86:	0,00
		F1 ADICIONAL B87:	0,00
		F1 ADICIONAL B88:	0,00
		F1 ADICIONAL B89:	0,00
		F1 ADICIONAL B90:	0,00
		F1 ADICIONAL B91:	0,00
		F1 ADICIONAL B92:	0,00
		F1 ADICIONAL B93:	0,00
		F1 ADICIONAL B94:	0,00
		F1 ADICIONAL B95:	0,00
		F1 ADICIONAL B96:	0,00
		F1 ADICIONAL B97:	0,00
		F1 ADICIONAL B98:	0,00
		F1 ADICIONAL B99:	0,00
		F1 ADICIONAL B100:	0,00
		F1 ADICIONAL B101:	0,00
		F1 ADICIONAL B102:	0,00
		F1 ADICIONAL B103:	0,00
		F1 ADICIONAL B104:	0,00
		F1 ADICIONAL B105:	0,00
		F1 ADICIONAL B106:	0,00
		F1 ADICIONAL B107:	0,00
		F1 ADICIONAL B108:	0,00
		F1 ADICIONAL B109:	0,00
		F1 ADICIONAL B110:	0,00
		F1 ADICIONAL B111:	0,00
		F1 ADICIONAL B112:	0,00
		F1 ADICIONAL B113:	0,00
		F1 ADICIONAL B114:	0,00
		F1 ADICIONAL B115:	0,00
		F1 ADICIONAL B116:	0,00
		F1 ADICIONAL B117:	0,00
		F1 ADICIONAL B118:	0,00
		F1 ADICIONAL B119:	0,00
		F1 ADICIONAL B120:	0,00
		F1 ADICIONAL B121:	0,00
		F1 ADICIONAL B122:	0,00
		F1 ADICIONAL B123:	0,00
		F1 ADICIONAL B124:	0,00
		F1 ADICIONAL B125:	0,00
		F1 ADICIONAL B126:	0,00
		F1 ADICIONAL B127:	0,00
		F1 ADICIONAL B128:	0,00
		F1 ADICIONAL B129:	0,00
		F1 ADICIONAL B130:	0,00
		F1 ADICIONAL B131:	0,00
		F1 ADICIONAL B132:	0,00
		F1 ADICIONAL B133:	0,00
		F1 ADICIONAL B134:	0,00
		F1 ADICIONAL B135:	0,00
		F1 ADICIONAL B136:	0,00
		F1 ADICIONAL B137:	0,00
		F1 ADICIONAL B138:	0,00
		F1 ADICIONAL B139:	0,00
		F1 ADICIONAL B140:	0,00
		F1 ADICIONAL B141:	0,00
		F1 ADICIONAL B142:	0,00
		F1 ADICIONAL B143:	0,00
		F1 ADICIONAL B144:	0,00
		F1 ADICIONAL B145:	0,00
		F1 ADICIONAL B146:	0,00
		F1 ADICIONAL B147:	0,00
		F1 ADICIONAL B148:	0,00
		F1 ADICIONAL B149:	0,00
		F1 ADICIONAL B150:	0,00
		F1 ADICIONAL B151:	0,00
		F1 ADICIONAL B152:	0,00
		F1 ADICIONAL B153:	0,00
		F1 ADICIONAL B154:	0,00
		F1 ADICIONAL B155:	0,00
		F1 ADICIONAL B156:	0,00
		F1 ADICIONAL B157:	0,00
		F1 ADICIONAL B158:	0,00
		F1 ADICIONAL B159:	0,00
		F1 ADICIONAL B160:	0,00
		F1 ADICIONAL B161:	0,00
		F1 ADICIONAL B162:	0,00
		F1 ADICIONAL B163:	0,00
		F1 ADICIONAL B164:	0,00
		F1 ADICIONAL B165:	0,00
		F1 ADICIONAL B166:	0,00
		F1 ADICIONAL B167:	0,00
		F1 ADICIONAL B168:	0,00
		F1 ADICIONAL B169:	0,00
		F1 ADICIONAL B170:	0,00
		F1 ADICIONAL B171:	0,00
		F1 ADICIONAL B172:	0,00
		F1 ADICIONAL B173:	0,00
		F1 ADICIONAL B174:	0,00
		F1 ADICIONAL B175:	0,00
		F1 ADICIONAL B176:	0,00
		F1 ADICIONAL B177:	0,00
		F1 ADICIONAL B178:	0,00
		F1 ADICIONAL B179:	0,00
		F1 ADICIONAL B180:	0,00
		F1 ADICIONAL B181:	0,00
		F1 ADICIONAL B182:	0,00
		F1 ADICIONAL B183:	0,00
		F1 ADICIONAL B184:	0,00
		F1 ADICIONAL B185:	0,00
		F1 ADICIONAL B186:	0,00
		F1 ADICIONAL B187:	0,00
		F1 ADICIONAL B188:	0,00
		F1 ADICIONAL B189:	0,00
		F1 ADICIONAL B190:	0,00
		F1 ADICIONAL B191:	0,00
		F1 ADICIONAL B192:	0,00
		F1 ADICIONAL B193:	0,00
		F1 ADICIONAL B194:	0,00
		F1 ADICIONAL B195:	0,00
		F1 ADICIONAL B196:	0,00
		F1 ADICIONAL B197:	0,00
		F1 ADICIONAL B198:	0,00
		F1 ADICIONAL B199:	0,00
		F1 ADICIONAL B200:	0,00
		F1 ADICIONAL B201:	0,00
		F1 ADICIONAL B202:	0,00
		F1 ADICIONAL B203:	0,00
		F1 ADICIONAL B204:	0,00
		F1 ADICIONAL B205:	0,00
		F1 ADICIONAL B206:	0,00
		F1 ADICIONAL B207:	0,00
		F1 ADICIONAL B208:	0,00
		F1 ADICIONAL B209:	0,00
		F1 ADICIONAL B210:	0,00
		F1 ADICIONAL B211:	0,00
		F1 ADICIONAL B212:	0,00
		F1 ADICIONAL B213:	0,00
		F1 ADICIONAL B214:	0,00
		F1 ADICIONAL B215:	0,00
		F1 ADICIONAL B216:	0,00
		F1 ADICIONAL B217:	0,00
		F1 ADICIONAL B218:	0,00
		F1 ADICIONAL B219:	0,00
		F1 ADICIONAL B220:	0,00
		F1 ADICIONAL B221:	0,00
		F1 ADICIONAL B222:	0,00
		F1 ADICIONAL B223:	0,00
		F1 ADICIONAL B224:	0,00
		F1 ADICIONAL B225:	0,00
		F1 ADICIONAL B226:	0,00
		F1 ADICIONAL B227:	0,00
		F1 ADICIONAL B228:	0,00
		F1 ADICIONAL B229:	0,00
		F1 ADICIONAL B230:	0,00
		F1 ADICIONAL B231:	0,00
		F1 ADICIONAL B232:	0,00
		F1 ADICIONAL B233:	0,00
		F1 ADICIONAL B234:	0,00
		F1 ADICIONAL B235:	0,00
		F1 ADICIONAL B236:	0,00
		F1 ADICIONAL B237:	0,00
		F1 ADICIONAL B238:	0,00
		F1 ADICIONAL B239:	0,00
		F1 ADICIONAL B240:	0,00
		F1 ADICIONAL B241:	0,00
		F1 ADICIONAL B242:	0,00
		F1 ADICIONAL B243:	0,00
		F1 ADICIONAL B244:	0,00
		F1 ADICIONAL B245:	0,00
		F1 ADICIONAL B246:	0,00
		F1 ADICIONAL B247:	0,00
		F1 ADICIONAL B248:	0,00
		F1 ADICIONAL B249:	0,00
		F1 ADICIONAL B250:	0,00
		F1 ADICIONAL B251:	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 EDITADO DATA DA PESQUISA: 13/02/2025
 SETOR: 05T QUADRA: 318 ÍNDICE DO LOCAL: 1.471,77 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JOSE DO PASSO BRILHOS NÚMERO: 75
 COMF.: BARRIO: JO. AVELINO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE BUEVIÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²) IM: 1,00 ESTADA (m²) IM: 1,00 PROF. EQUIV. (‰): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta TERMOLO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c. regular
 COEF. DEP. (Dj): 0,487IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COIL: 4 VAGAS DISCOB: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA IM: 280,00 ÁREA COMBIM IM: 0,00 GARAGEM IM: 20,00 TOTAL IM: 300,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 3 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 0 PR. CINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 16 APTO./ANDAR: 1 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oport VALOR VENDA (R\$): 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 VONHÁRIA: SEGURANÇA, MÓVEIS
 CONTRATO: TELEFONE: (11)-905270380
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO IM: 120,25	F1 ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.025,00
OBSEOLESCÊNCIA Fato: 85,15	F1 ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.267,91
PADRÃO IM: 0,00	F1 ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9306
VAGAS: -542,29	F1 ADICIONAL B4: 0,00	
	F1 ADICIONAL B5: 0,00	
	F1 ADICIONAL B6: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2025	EMISSÃO DATA DA PESQUISA:	3/02/2025
SETOR:	OST: QUADRA: 227	ÍNDICE DO LOCAL:	1.825/09
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	RUA MARCO AUGUSTO DO CARMO	NÚMERO:	450
COMPL:	BARRIO: JO. AVELINO	CIDADE:	SÃO PAULO - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE BUEVIÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) M²:	1,00	ESTADA - (m):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pc):	1,00
CONSISTÊNCIA:	recô	ESQUINA:	não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reservado
CARACTERÍSTICAS			
FABRÃO:	apartamento superior el elev.	COEF. FABRÃO:	6,827
COEF. DEF. (D):	0,45	CONSERVAÇÃO:	6 - entre regular e reparos simples
IDADE:	20 anos	FRACÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB:	1
VAGAS DESCOB:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVAIVA M²:	200,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	20,00	TOTAL M²:	220,00
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO:	4	SUÍTES:	0
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERLOBES:	10	APTO/ANDAR:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Orcão	VALOR VENDA (R\$):	2.000.000,00
MOBILIÁRIA:	FLORES MÓVENS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONJUNTO:		TELEFONE:	(11)-5071 2678
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	F1 ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO:	
0,00	0,00	6.000,00	
OBsolescência Fobs:	F1 ADICIONAL B2:	HOMOGENEIZAÇÃO:	
230,91	0,00	5.800,91	
FABRÃO Ffp:	F1 ADICIONAL B3:	VARIAÇÃO:	
0,00	0,00	0,985	
VAGAS:	F1 ADICIONAL B4:		
-500,00	0,00		
	F1 ADICIONAL B5:		
	0,00		
	F1 ADICIONAL B6:		
	0,00		






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2025	<input checked="" type="checkbox"/> BUIZADO DATA DA PESQUISA:	3/02/2025
SETOR:	OST: QUADRA: 227	ÍNDICE DO LOCAL:	1.825/09
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	RUA MARFIO AUGUSTO DO CARMO	NÚMERO:	450
COMPL:	BARRIO: JO. AVELINO	CIDADE:	SÃO PAULO - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE BUEVIÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) M ² :	7,00	ESTADA - (m):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	recô	PROF. EQUIV. (Pc):	1,00
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reservado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
FABRÃO:	apartamento superior ol elev.	COEF. FABRÃO:	6,827
COEF. DEF. (D):	0,45	CONSERVAÇÃO:	6 - entre regular e reparos simples
IDADE:	20 anos	TAXA:	0,00
VAGAS COB:	1	VAGAS DESCOB:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² :	280,00	ÁREA COMUM M ² :	0,00
GARAGEM M ² :	20,00	TOTAL M ² :	300,00
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO:	4	SUÍTES:	0
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERLOBES:	10	APTO/ANDAR:	1
SUB-SOLOS:	7		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Orcão	VALOR VENDA (R\$):	2.050.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA:	PÚBLICA/EMPREGADOS		
CONTAIO:	TELEFONE: (11)-909548308		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	F1 ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO:	
0,00	0,00	6.539,29	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	F1 ADICIONAL B2:	HOMOGENEIZAÇÃO:	
819,48	0,00	62.498,4	
FABRÃO Fp:	F1 ADICIONAL B3:	VARIAÇÃO:	
0,00	0,00	0,9405	
VAGAS	F1 ADICIONAL B4:		
-568,93	0,00		
	F1 ADICIONAL B5:		
	0,00		
	F1 ADICIONAL B6:		
	0,00		



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 554

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JD AVELINO - 1010343-84.2018.B.26.0009

DATA: 13/02/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.629,09
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 29 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 555

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ILANSA ,253	9.539,17	7.938,90	0,8322
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV ZELINA ,393	7.731,26	8.663,34	1,1231
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AV ZELINA ,393	6.727,69	7.556,16	1,1231
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DR ROBERTO FEJO ,528	6.694,21	7.181,21	1,0727
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ANTÔNIO GENZINI ,150	6.244,90	6.453,06	1,0333
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ANTÔNIO GENZINI ,150	6.120,00	6.324,00	1,0333
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA JOSE DO PASSO BRUQUES ,75	5.625,00	5.267,91	0,9366
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA MARIO AUGUSTO DO CARMO ,450	6.000,00	5.690,91	0,9485
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA MARIO AUGUSTO DO CARMO ,450	6.589,29	6.249,84	0,9485

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 556

Avaliações e Perícias de Engenharia



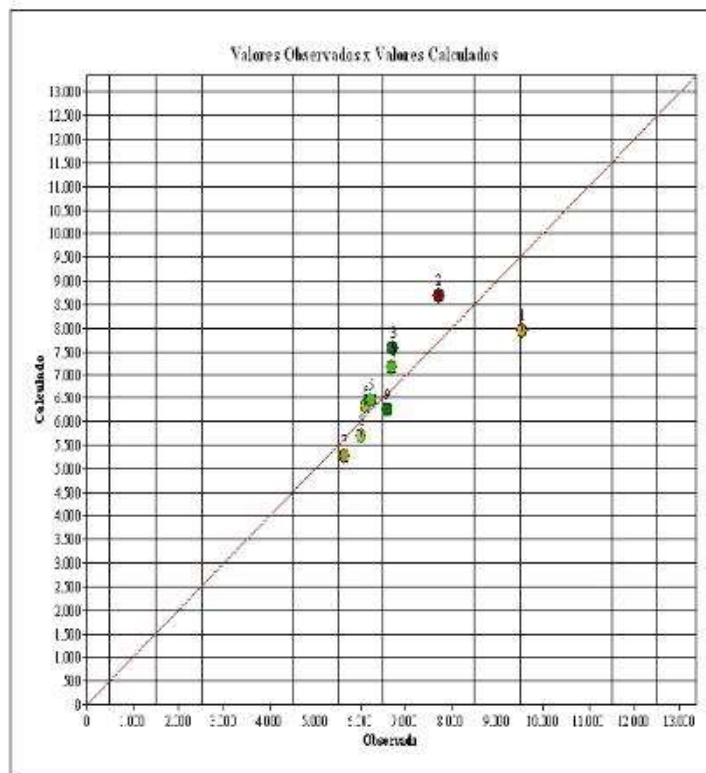
GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.539,17	7.938,90
2	7.731,28	8.663,34
3	6.727,69	7.556,16
4	6.694,21	7.181,21
5	6.244,90	6.453,06
6	6.130,00	6.324,00
7	5.625,00	5.267,91
8	6.000,00	5.690,91
9	6.599,29	6.249,64



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** RUA ANTÔNIO GENZINI 150 APTO Nº 141 JARDIM AVELINO SÃO PAULO - SP **Data:** 13/02/2025
Cliente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI
Área terreno m²: 1,00 **Edificação m²:** 278,14 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.807,95
Desvio Padrão: 1.184,36
- 30%: 4.765,56
+ 30%: 8.850,33

Coefficiente de Variação: 17,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.816,15
Desvio Padrão: 1.106,00
- 30%: 4.771,30
+ 30%: 8.860,99

Coefficiente de Variação: 16,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de tabela ref a todos os caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de tabela ref a todos os caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de tabela 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 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANADA (R\$): 6.816,15

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.816,15000

VALOR TOTAL (R\$): 1.861.763,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.301,12

INTERVALO MÍNIMO: 6.301,12

INTERVALO MÁXIMO: 7.331,18

INTERVALO MÁXIMO: 7.331,18

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARI**, em face de **MARÍLIA LUCIA SPOSATO BRUNO** corresponde a:

VALOR TOTAL DO APARTAMENTO Nº 141:

Matrícula nº 128.260, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Apartamento nº 141, localizado no 14º andar do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino, São Paulo.

R\$ 1.672.000,00

(Um milhão, seiscentos e setenta e dois mil reais)

FEVEREIRO / 2025

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 4:

Matrícula nº 128.299, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Vaga de Garagem nº 04, localizado no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino, São Paulo.

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

FEVEREIRO / 2025

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 560

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 5:

Matrícula nº 128.300, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Vaga de Garagem nº 05, localizado no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino, São Paulo.

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

FEVEREIRO / 2025

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 6:

Matrícula nº 128.301, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Vaga de Garagem nº 06, localizado no 2º subsolo do Condomínio Edifício Bari, situado na Rua Antônio Genzini, nº 150, Jd. Avelino, São Paulo.

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

FEVEREIRO / 2025

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 128.260, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Matrícula nº 128.299, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Matrícula nº 128.300, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Matrícula nº 128.301, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

R\$ 1.861.000,00

(Um milhão, oitocentos e sessenta e um mil reais)



FEVEREIRO / 2025

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

fls. 562

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 96 (noventa e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento [processos/servicos/cadastro de auxiliares da justiça](http://www.tjsp.jus.br/processos/servicos/cadastro_de_auxiliares_da_justica)), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D