

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 - SP**

AUTOS Nº 1009280-41.2022.8.26.0152

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ARAUCÁRIAS**, em face de **ARTHUR HENRIQUE DE ALMEIDA CRESPIM**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Estrada do Tabuleiro Verde, nº 210, Bairro Tijuco Preto, Condomínio Residencial Portal das Araucárias, Casa nº 14, Cotia/SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Cotia, 22 de junho de 2026.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 106.338, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP.

Estrada do Tabuleiro Verde, nº 210, Bairro Tijuco Preto, Condomínio Residencial Portal das Araucárias, Casa nº 14, Cotia/SP.

R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil reais)

JUNHO DE 2026

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ARAUCÁRIAS**, em face de **ARTHUR HENRIQUE DE ALMEIDA CRESPIM**:

Imagem 1: Descrição do imóvel na matrícula supracitada.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de Cotia	
-106.388-	01	20	de abril 2012
Cotia, de de			
IMÓVEL: CASA Nº "14" do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ARAUCÁRIAS", localizado na Estrada do Taboleiro Verde, nº 210, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrita: com entrada pela via interna do condomínio, será composta de dois pavimentos, contendo, no pavimento térreo: sala de estar, jantar, lavabo, cozinha, área de serviço e garagem descoberta para 1 (um) carro; no pavimento superior: dois dormitórios e banheiro de uso comum; possui a área privativa coberta de 56,250m², área privativa descoberta de 41,625m², área comum coberta de 2,820m², área comum descoberta de 33,770m², na qual se encontra incluída numa área comum de uso exclusivo de 36,590m², totalizando a área de 134,465m², cabendo-lhe a fração ideal no solo e demais coisas de uso do condomínio de 0,0137%. INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23311.51.30.0001.00.000 (área maior). – REGISTRO ANTERIOR: R 12/M-47.056 de 20/04/2012 deste Registro.			

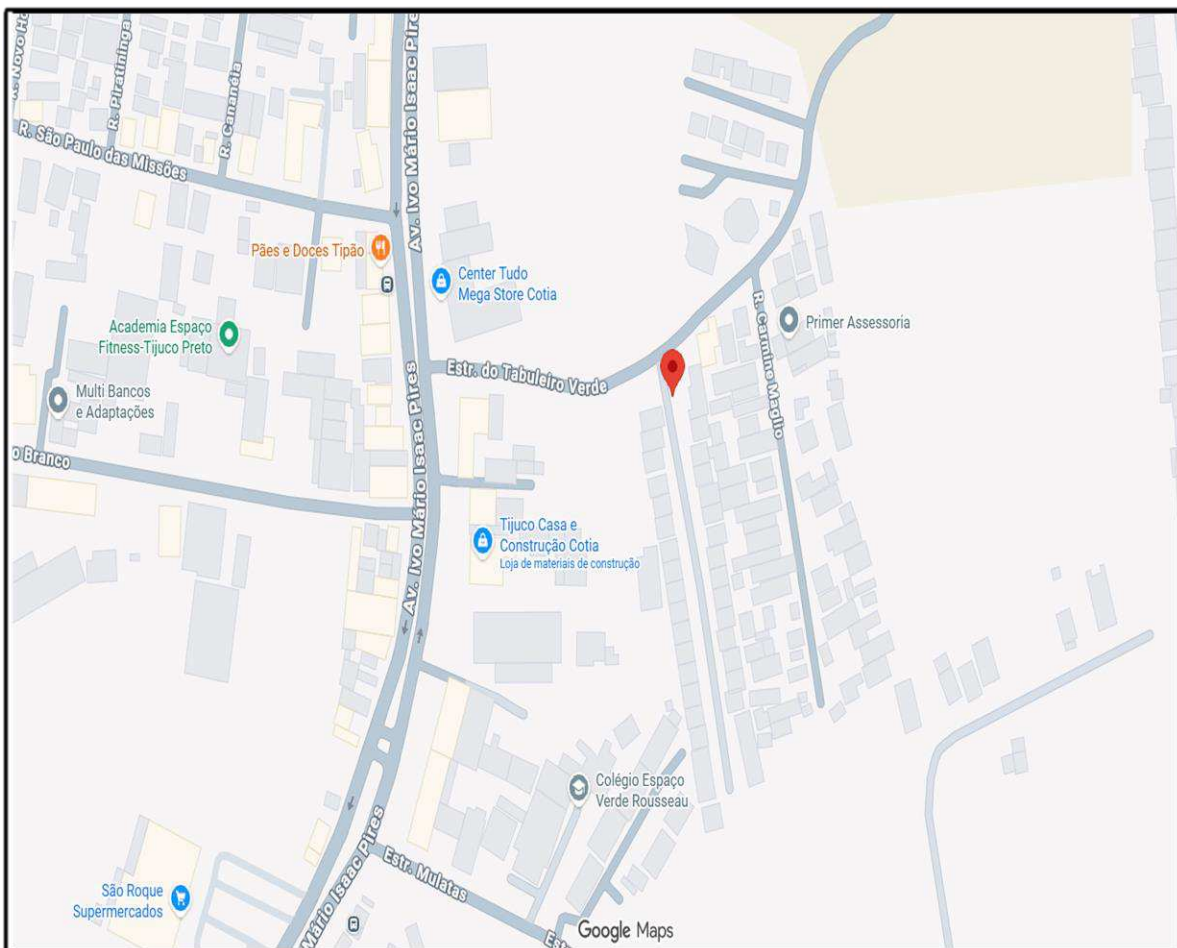
II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 18 de junho de 2026, às 12:30 h, conforme agendamento nos autos e comunicados de vistoria anexos, o signatário foi recebido pelo síndico, Sr. José Augusto Silva e pelo cônjuge do Réu, Sra. Deise Gonçalves Fausto Crespim, sendo possível a entrada no imóvel e inspeção interna de todos os ambientes.

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

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

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2026 às 10:34 , sob o número WCOA26700664764. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009280-41.2022.8.26.0152 e código NMwxuanS.

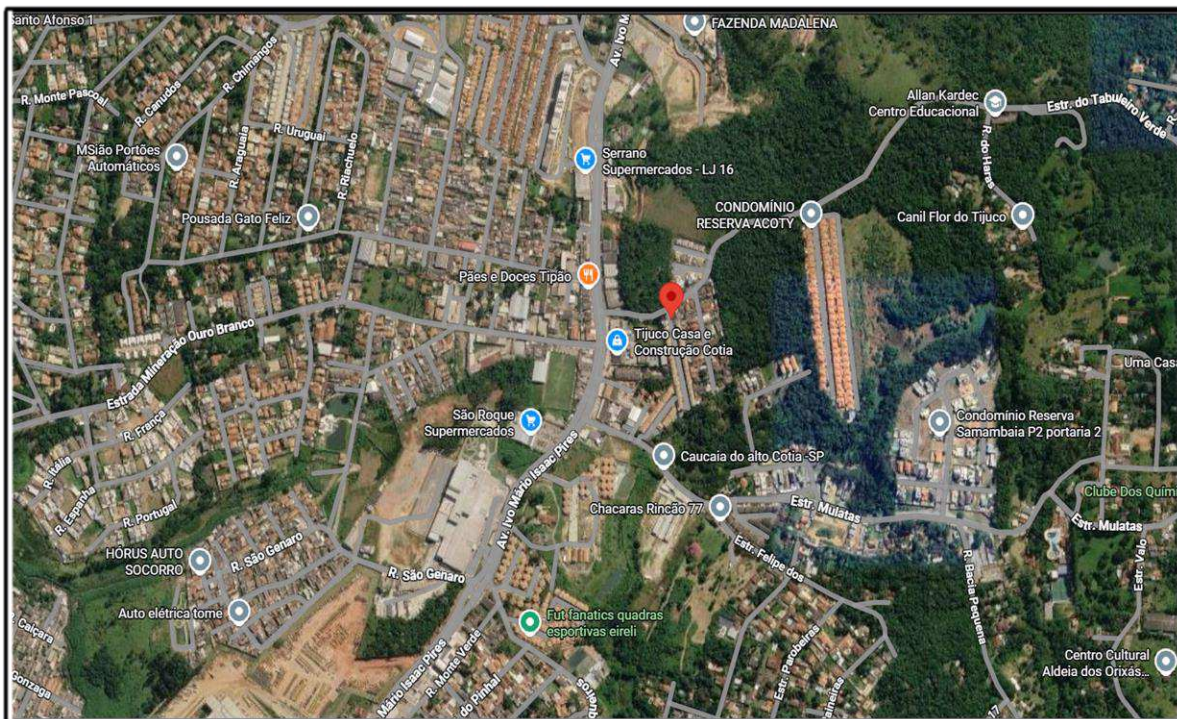


Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia, com a seguinte situação:

Cadastro nº: 23311.51.31.0052.00.000

 Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento <i>Certidão de Valor Venal Atualizada</i>				CERTIDÃO Nº 894493/2026	
				Inscrição 23311.51.31.0052.00.000	
Proprietário ARTHUR HENRIQUE DE ALMEIDA CRESPIM			Compromissário		
Local ESTRADA DO TABOLEIRO VERDE Nº 210 LOTE CASA 14 QUADRA TIPO A CEP 06720-				Área Territorial M2 106,15	
Vlr m2 do Terreno R\$ 380,30	Vlr Venal do Terreno R\$ 45.525,34	Vlr M2 da Construção R\$ 1.084,65	Vlr Venal Prédio R\$ 38.435,73	Vlr Venal do Imóvel R\$ 83.961,07	
Revedo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2026 em R\$ 83.961,07 (OITENTA E TRES MIL E NOVECENTOS E SESENTA E UM REAIS E SETE CENTAVOS) CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes. CERTIFICAMOS AINDA QUE, a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias. CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO - DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 21 DE JUNHO DE 2026. Código de Autenticidade  CVV7E7106528ABFF20E395A4AE8BAD43698					

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, serviços de correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 334, de 11 de agosto de 2022, e a Lei nº 325, de 16 de março de 2022, que dispõem respectivamente sobre o zoneamento de uso e a ocupação do solo e o Plano Diretor no Município de Cotia, o imóvel em estudo está localizado na Zona Estritamente Residencial, com as

ANEXO II - Tabela de Índices Urbanísticos											
ZONA		Lote Min (m²)	Frete Mínima	Taxa Ocupação	Coeficiente Aprov. Max	Coef. Perm.	Gabarito	Nº Vagas	Frete Mínimo	Recuos Lateral Mínima	Fundo Mínimo
ZAD	Zona de Alta Densidade	160	6m	0.70	6	0.10	(***)	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
	Zona de Alta Densidade - Múltiplos pavimentos	2.000	10m	0.70	6	0.20	(***)	(+*)	10m	3m	3m
ZUR	Zona Uso Rural	20.000	20m	0.10	0.20	0.80	---	---	(*)	(*)	(*)
ZUM	Zona de Uso Misto	160	6m	0.60	1.80	0.30	16m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
	Zona de Uso Misto - Múltiplos pavimentos	900	10	0.70	6	0.20	(***)	(+*)	10m	3m	5m
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	160	6m	0.60	1.80	0.25	12m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZIT	Zona de Interesse Turístico	5.000	20m	0.10	0.50	0.85	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZICS	Zona de Indústria, Comércio e Serviços - Não Residencial	360(**)	5m	0.70	1.07	0.25	16m	(++++)	5m	2m em um lado	3m
	Zona de Indústria, Comércio e Serviços-residencial	360(**)	5m	0.70	1.70	0.25	16m	(++++)	5m	2m em um lado	3m
ZPA	Zona de Preservação Ambiental	20.000	100m	0.05	0.05	0.90	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZCEU 1	Zona de Contenção à Expansão Urbana 1	500	15m	0.10	0.40	0.50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 2	Zona de Contenção à Expansão Urbana 2	500	15m	0.10	0.40	0.50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 3	Zona de Contenção à Expansão Urbana 3	500	15m	0.50	1	0.30	6m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIS	Zona de Interesse Social	160	6m	0.60	2	0.30	15m	(+++)	4m	1,5m em um lado	3m
NC	Núcleo Central	160	6m	0.60	1.80	0.25	12m	(++)	5m	1,5m em um lado	3m
ZER	Zona Estritamente Residencial	500(**)	10m	0.50	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZER 1	Zona Estritamente Residencial 1	360(**)	12m	0.50	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIHC	Zona de Interesse Histórico e Cultural	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

O local em causa integra a "ZPR" - Zona Predominantemente Residencial, que compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano do Município. Os seguintes usos e atividades são nela permitidos: residencial unifamiliar e multifamiliar, empresarial, comércio, serviços públicos e/ou privados. § 1º Para a Zona Predominantemente Residencial - ZPR, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo, definido pela dimensão mínima de lote 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 6,00m (seis metros).

Imagem 5 - Detalhe do zoneamento do imóvel.

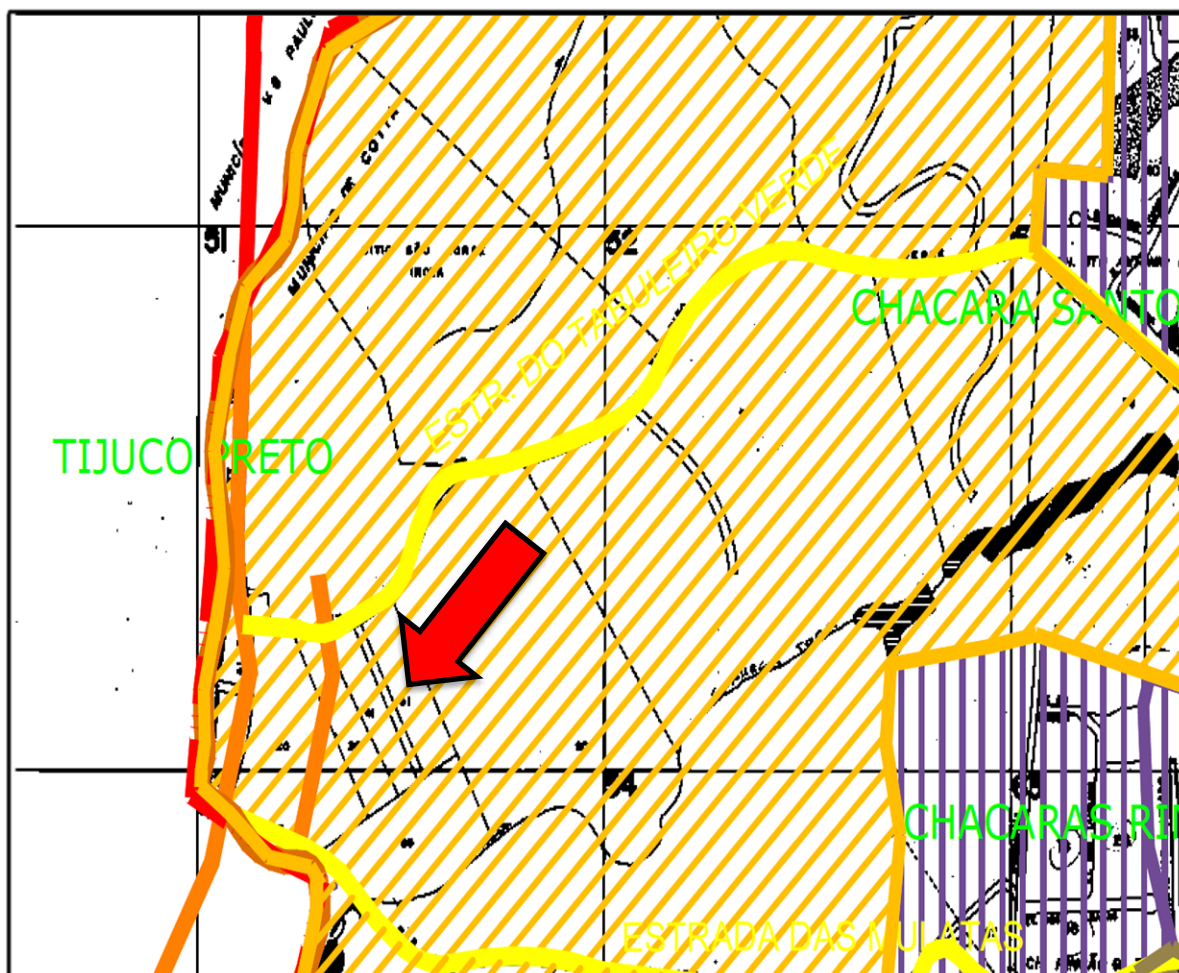
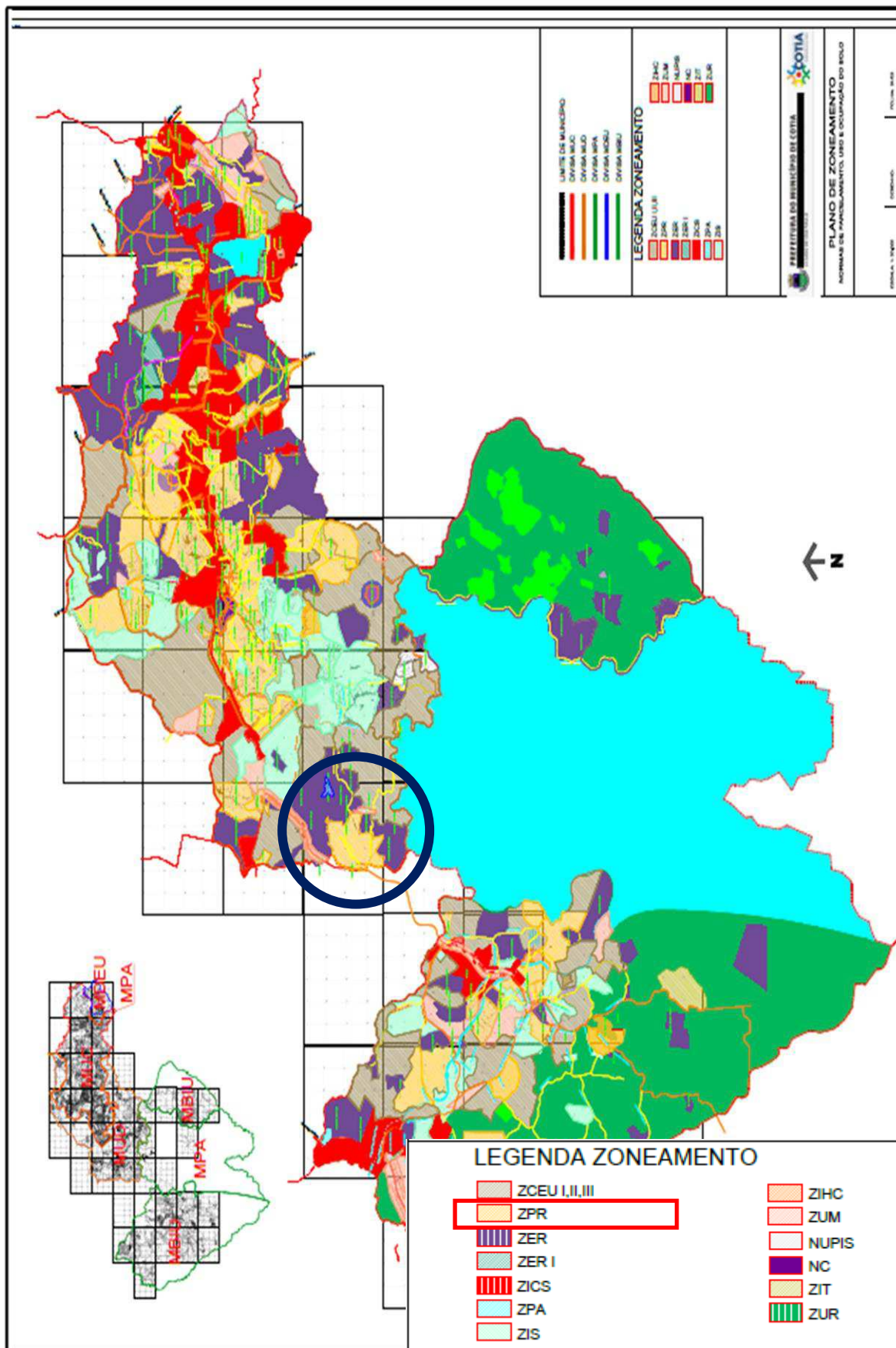


Imagem 6 - Mapa completo do zoneamento de Cotia.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características da referida zona, com predominância de imóveis do tipo residencial e alguns comerciais.

No entorno da área destinada à ocupação mista, encontra-se a Avenida Ivo Mário Isaac Pires, o Shopping Central Park e o Colégio Espaço Verde Rousseau, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão simples, médio e superior, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é bem diversificada, sendo constituída por: lanchonetes, restaurantes, bares, academia, instituições de ensino, supermercados, igrejas e alguns comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno do condomínio onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Cotia e consoante a matrícula supracitada, além do que foi constatado in loco, o mesmo está situado de frente para a Estrada do Tabuleiro Verde, e possui as seguintes características:

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Regular;

Situação: Frente única;

Área: 7.250,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, de nome Condomínio Residencial Portal das Araucárias

Imagem 7 - Vista área do terreno.



Avaliações e Perícias de Engenharia

O condomínio onde está localizado a residência constitui-se de diversos sobrados padronizados, apresentando portaria, áreas ajardinadas, piscina adulto/infantil, gazebo, salão de festas com churrasqueira, playground, mini campo gramado, praça da fogueira, espaço fitness e espaço pet.

Possui área construída coberta de uso privativo de 56,25 m², área privativa descoberta de 22,02 m², área privativa descoberta de 41,625 m², área comum coberta de 2,82 m², área comum descoberta de 33,77 m², perfazendo área total construída de 134,465 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0137% no terreno. Constituído por térreo e pavimento superior, contendo: dois dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, área de serviço e quintal. A referida unidade possui vaga de garagem descoberta. Com suas características de uso residencial, e idade física de 14 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos das áreas comuns e do imóvel objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e no croqui que segue:

Foto 2 - Vista geral da Estrada do Tabuleiro Verde, nº 210, Pirituba, São Paulo
- SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Foto 3 - Outra vista geral da Estrada do Tabuleiro Verde nº 100.



Foto 4 - Vista da fachada do condomínio onde situa-se imóvel objeto da ação.



Foto 5 - Vista do playground do condomínio.



Foto 6 - Vista geral da piscina do condomínio.

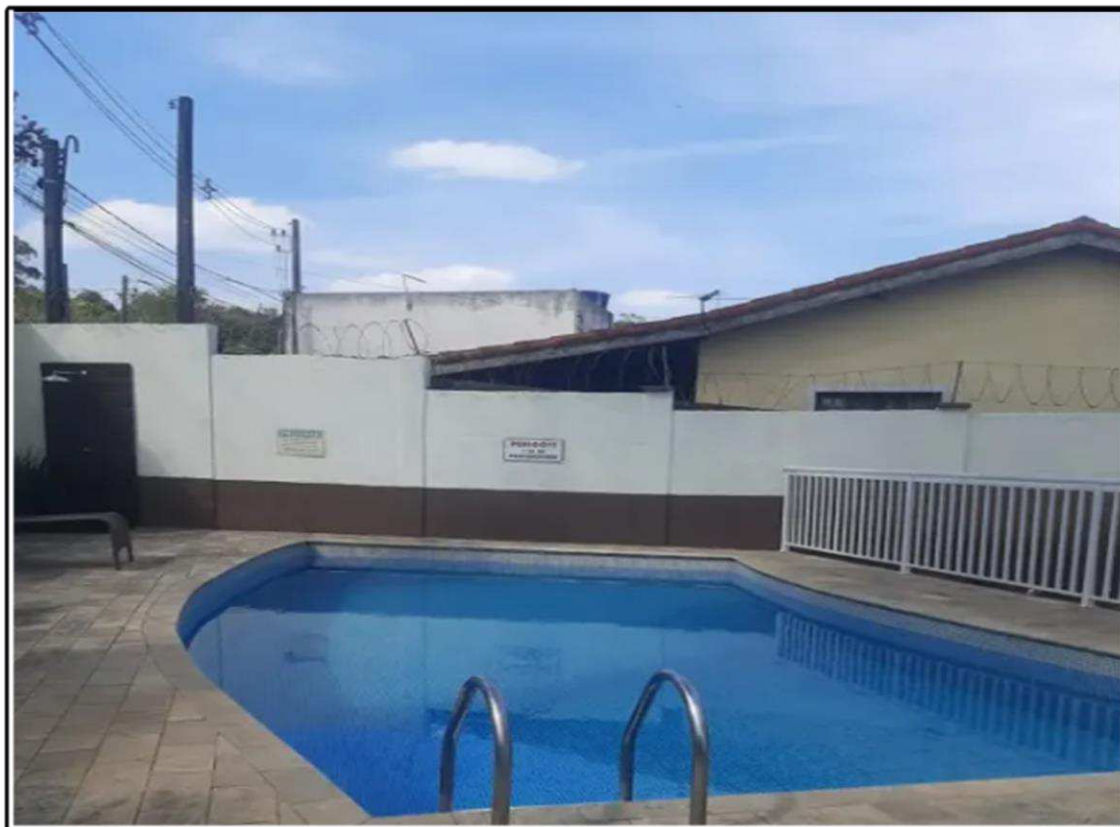


Foto 7 - Vista do mercado 24h no condomínio.



Foto 8 - Vista da rua interna do condomínio onde fica o imóvel.



Foto 9 - Vista da fachada da residência.



Foto 10 - Vista do acesso ao imóvel.



Foto 11 - Vista da sala de estar e de jantar.



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

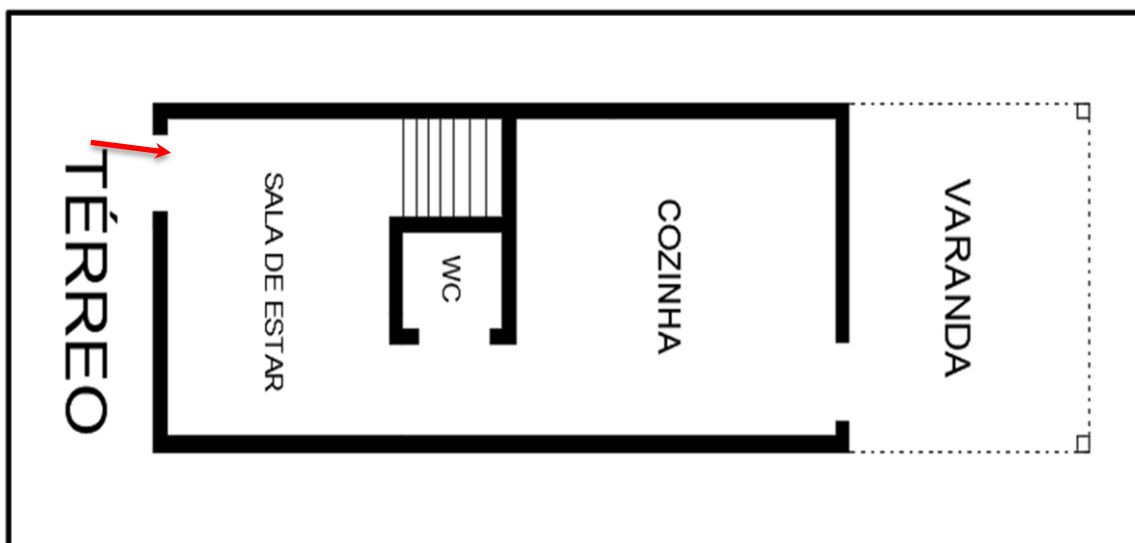


Foto 12 - Vista da cozinha.



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

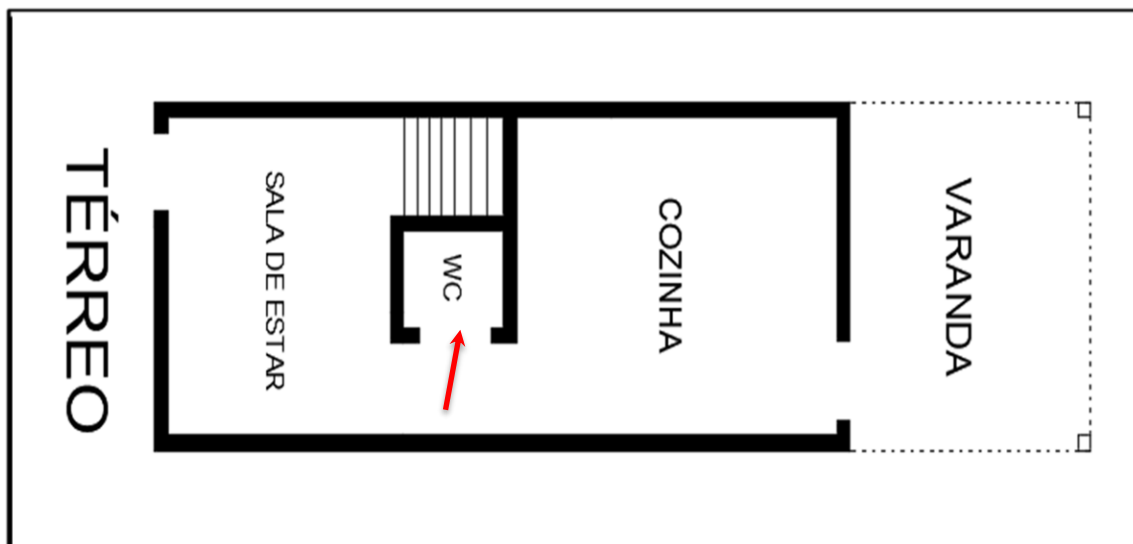
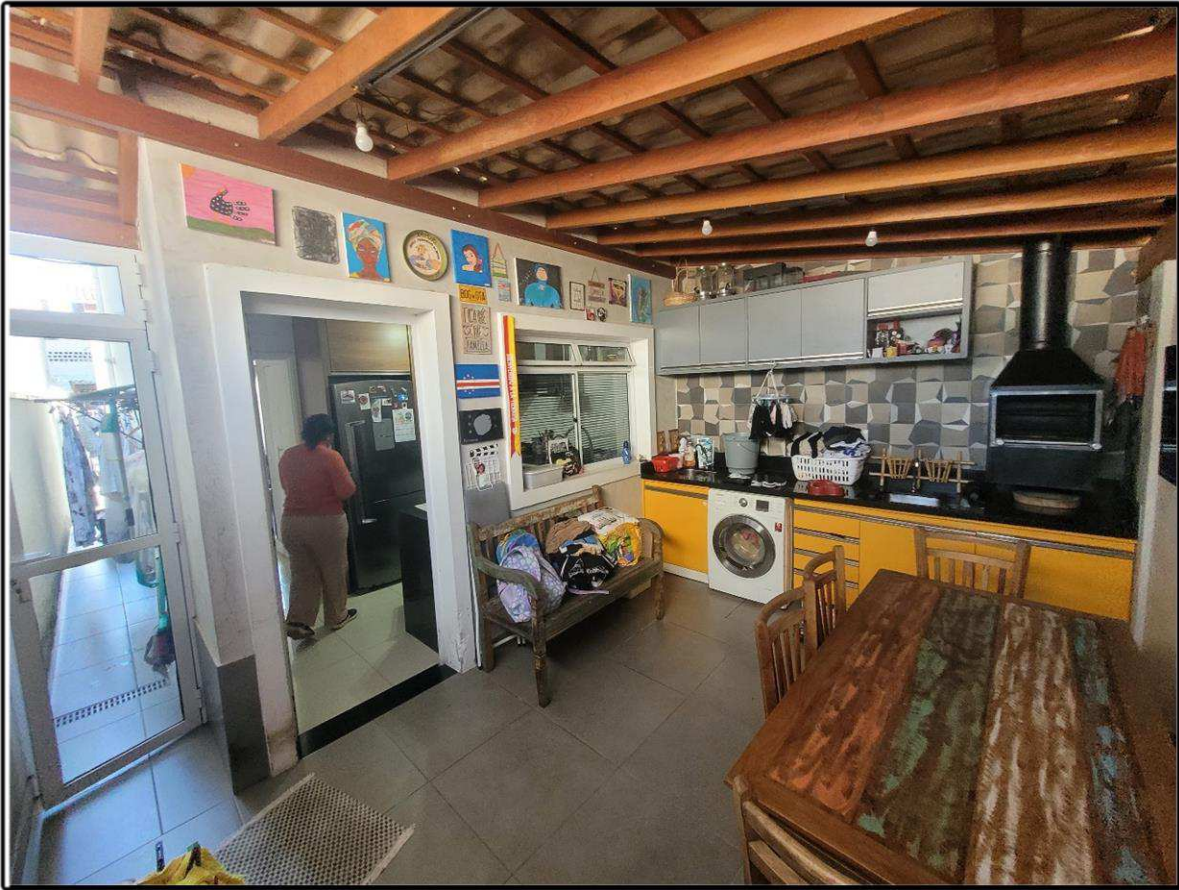


Foto 13 - Vista externa e da área de serviço.



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

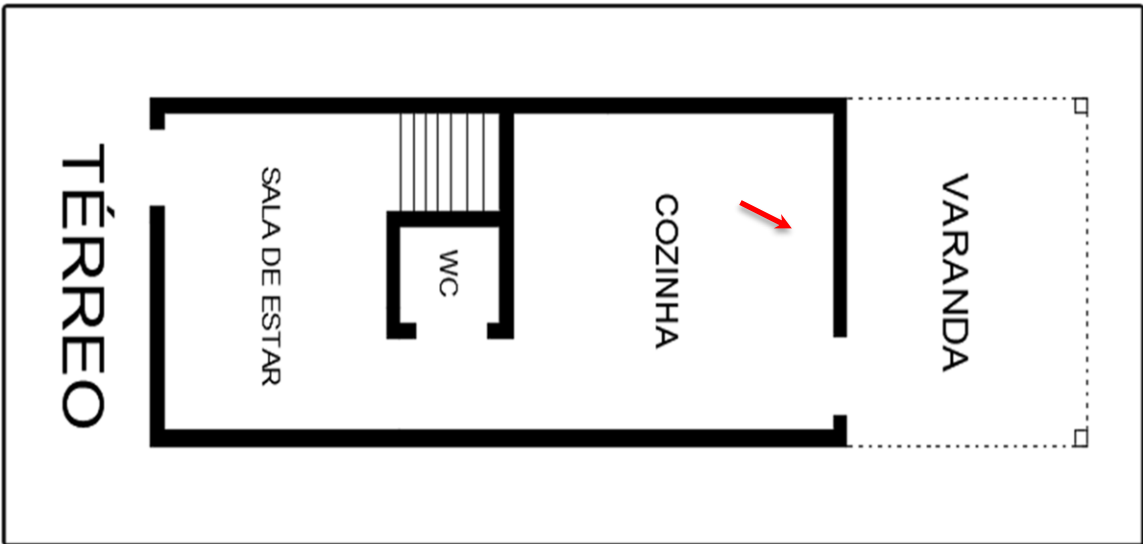


Foto 14 - Vista do lavabo.



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

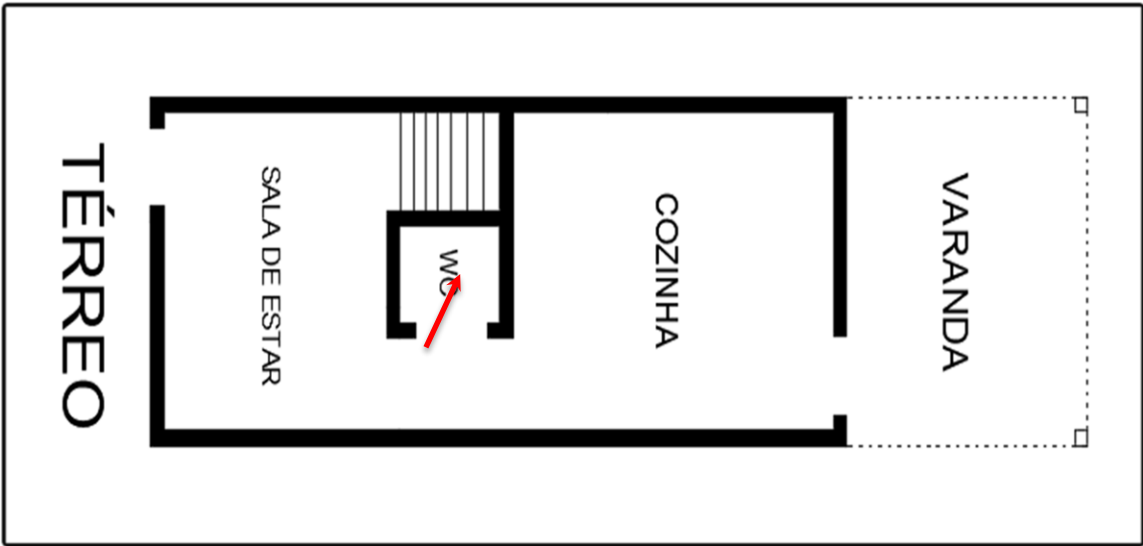
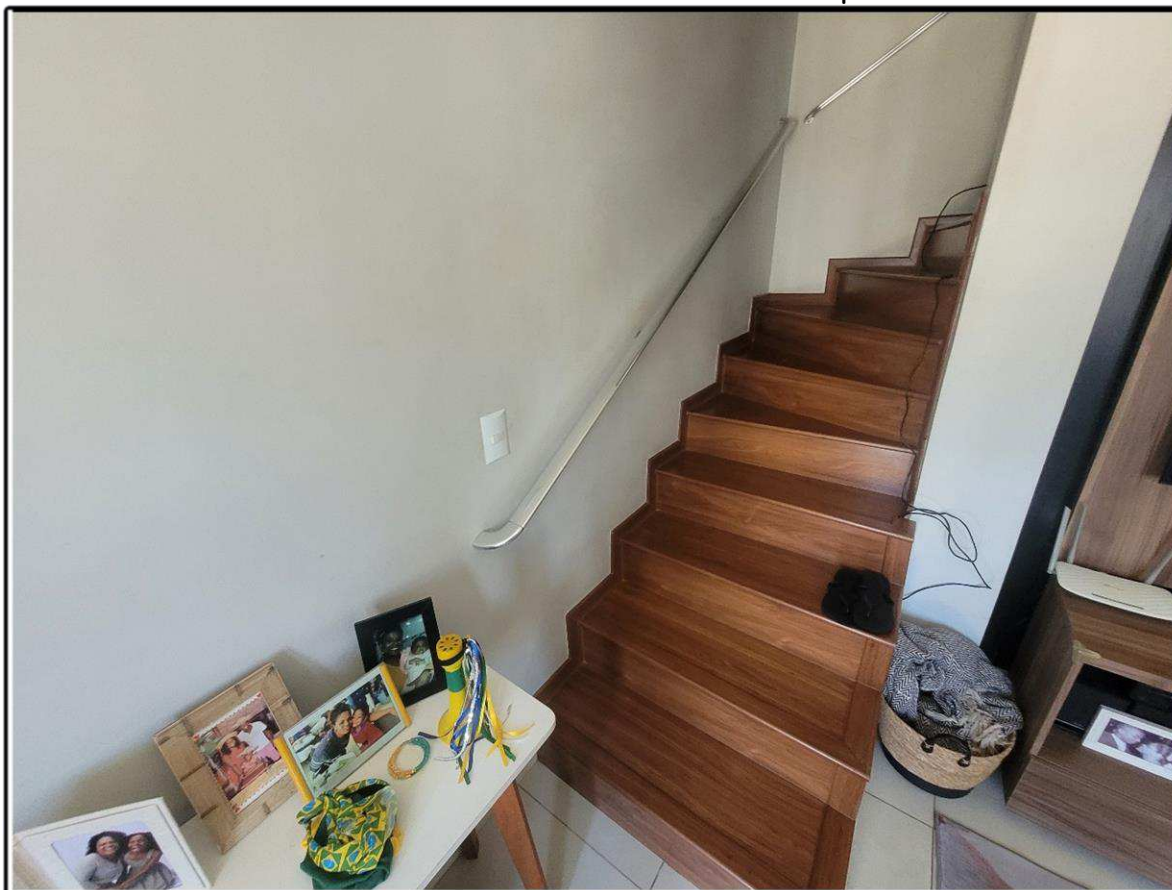


Foto 15 - Vista da escadaria de acesso ao 1º pavimento.



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

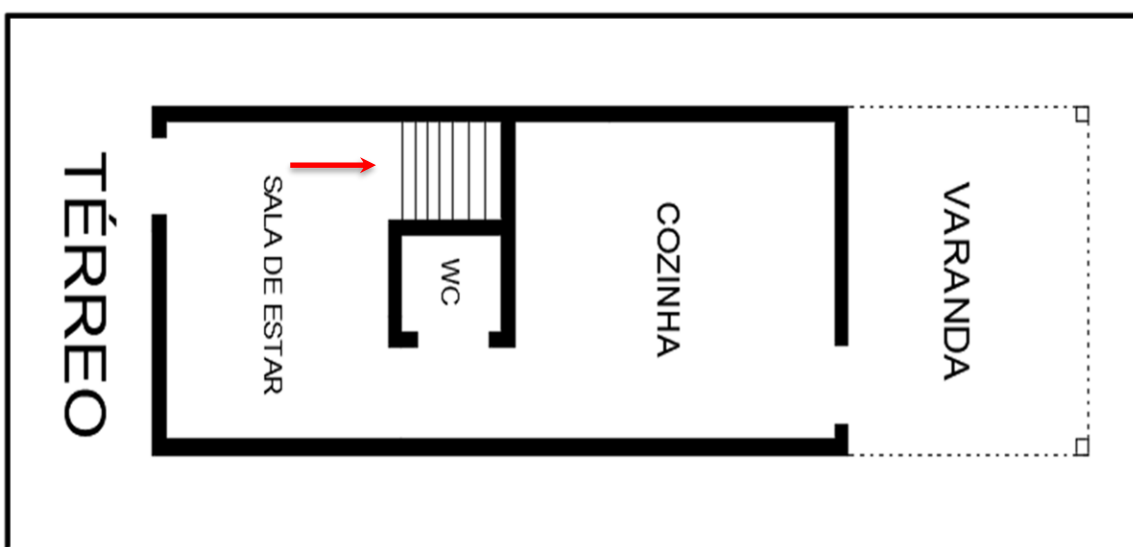
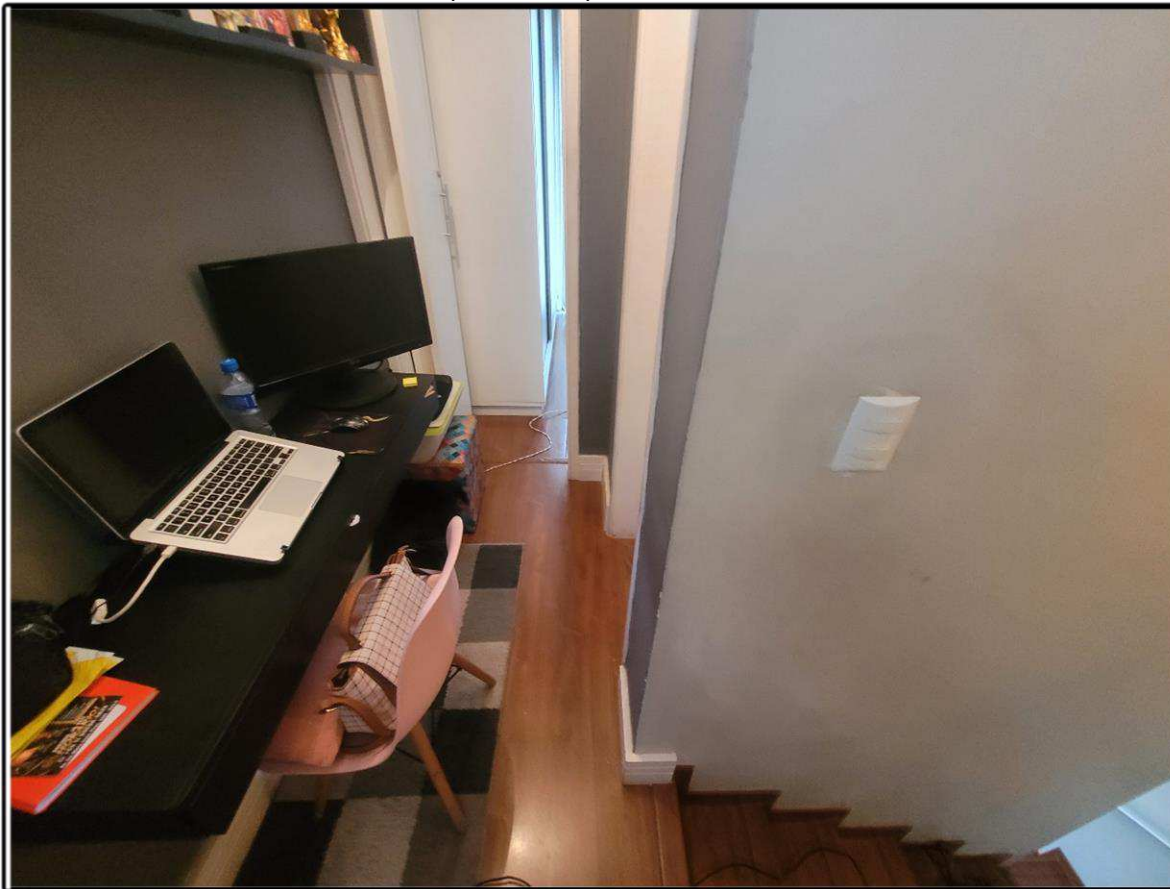


Foto 16 - Vista do hall no primeiro pavimento e do acesso ao banheiro.



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

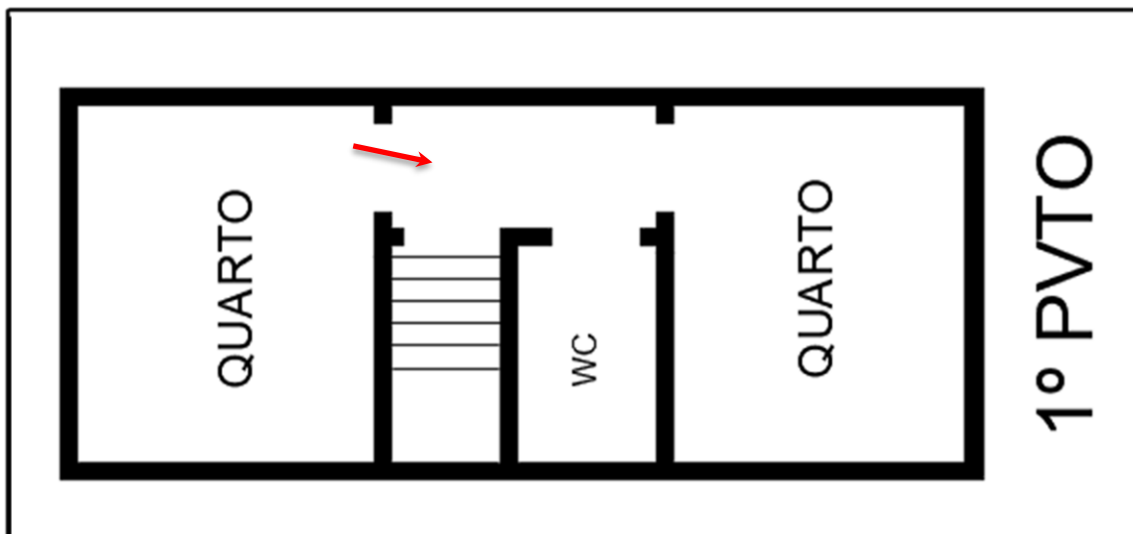
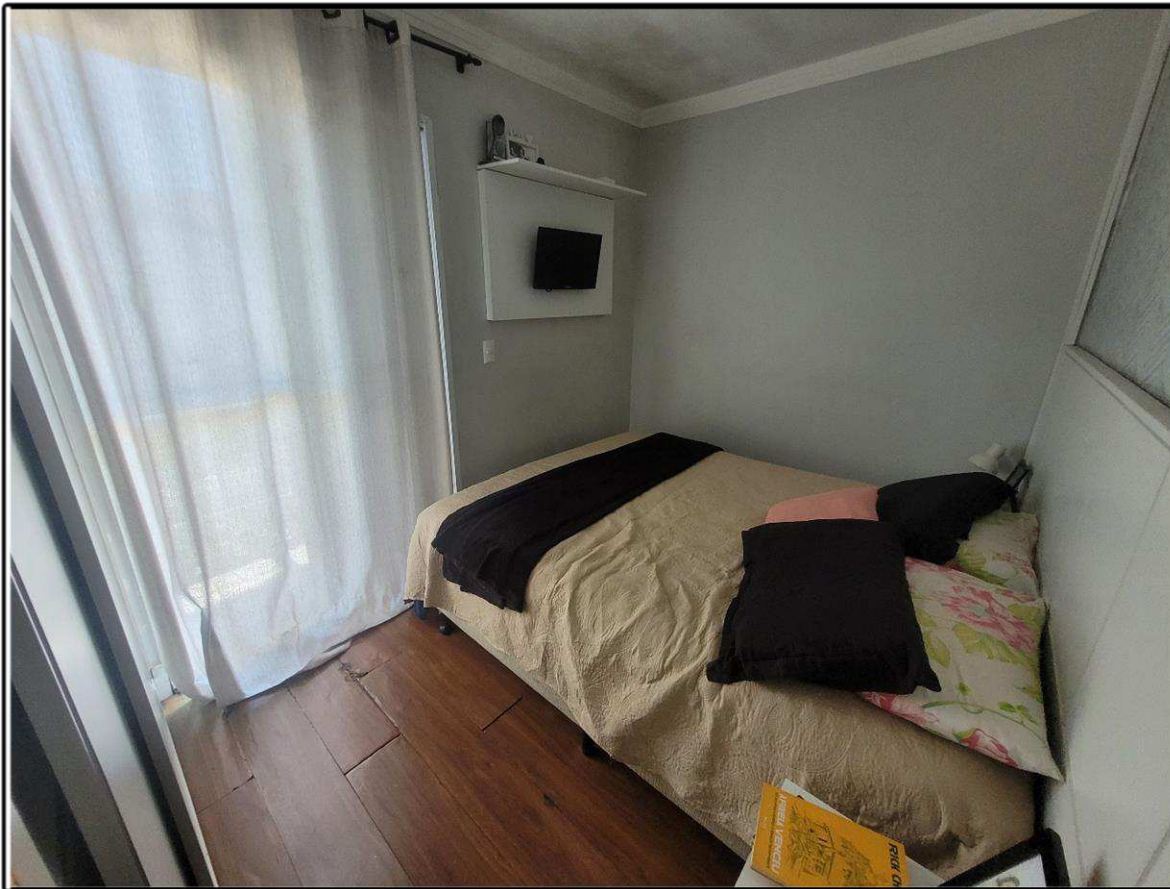


Foto 17 - Vista do dormitório 1.



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

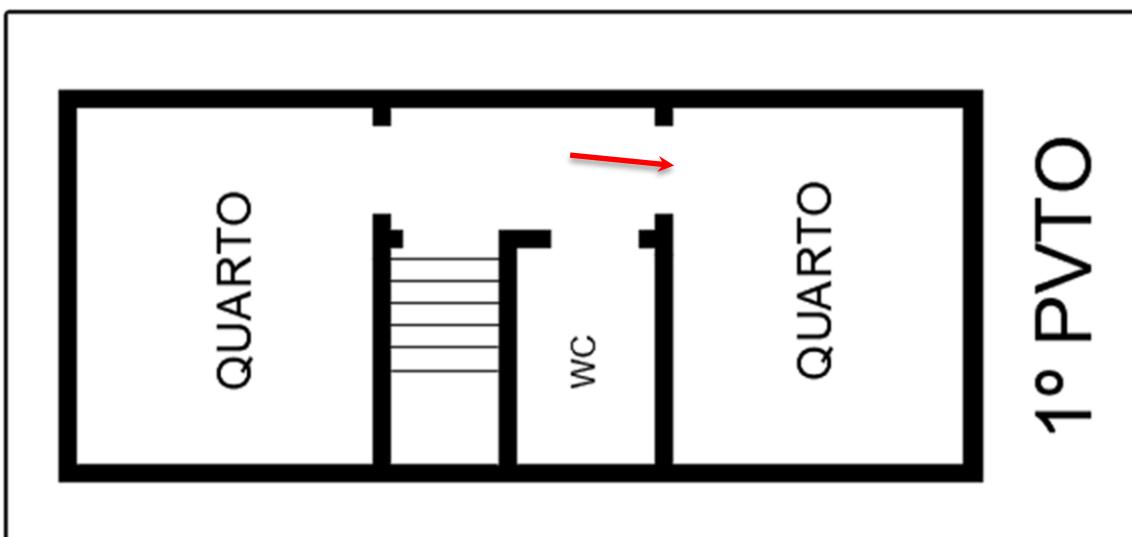
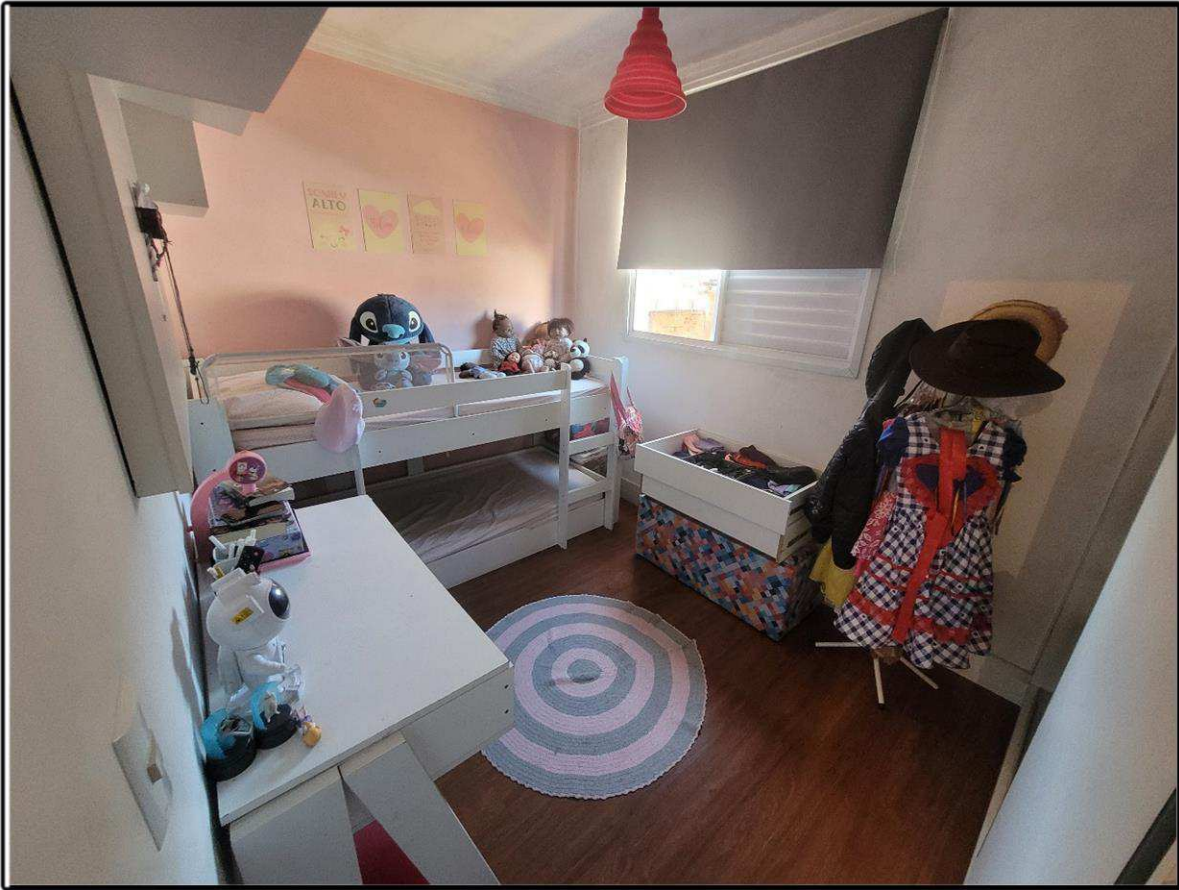


Foto 18 - Vista do dormitório 2.



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

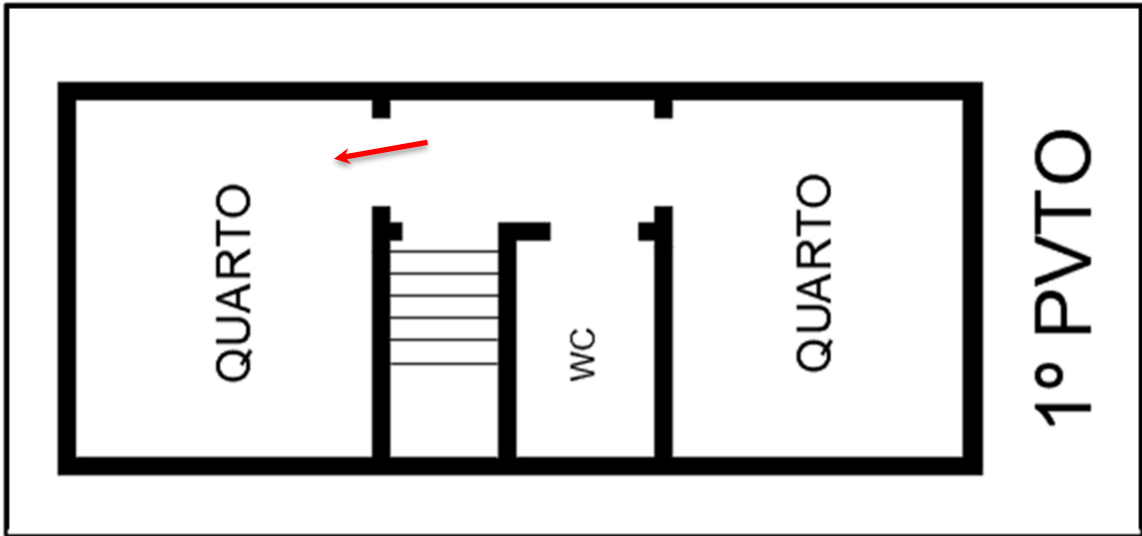
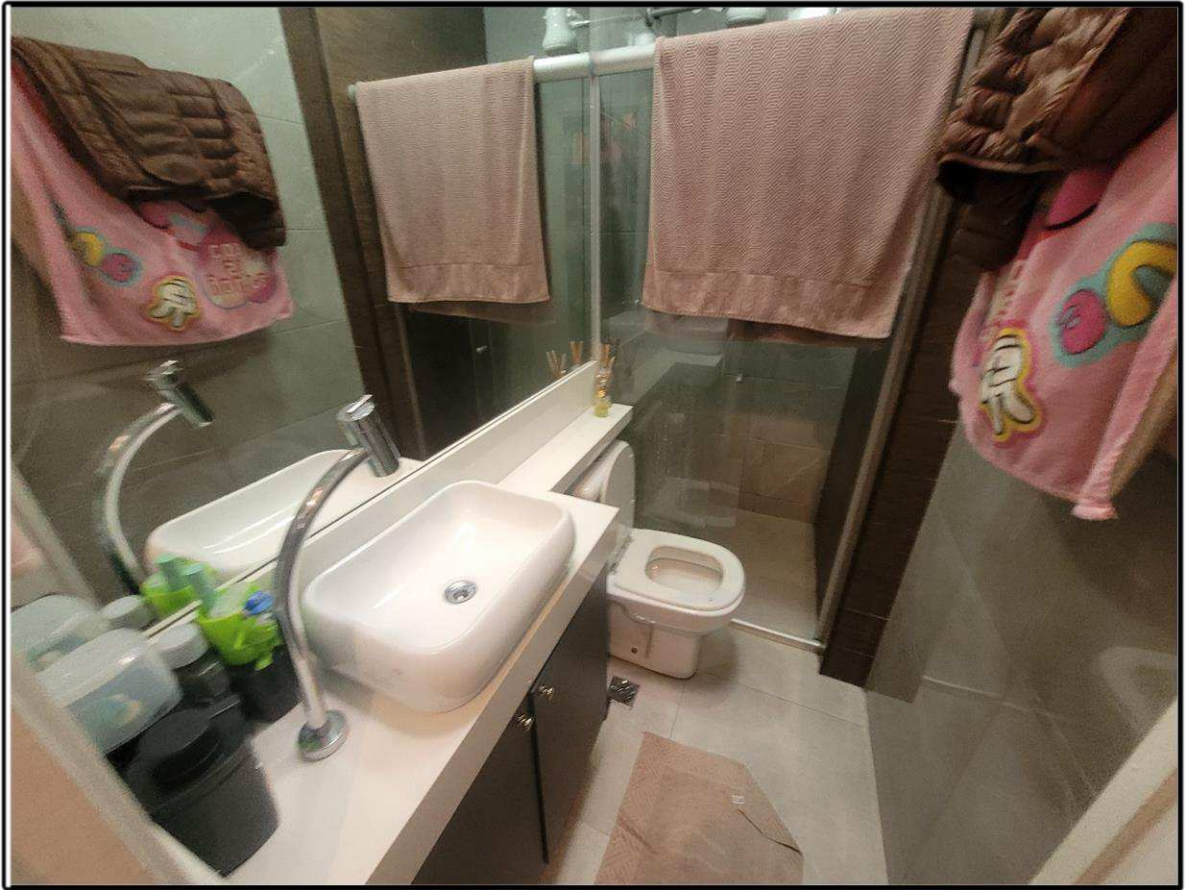
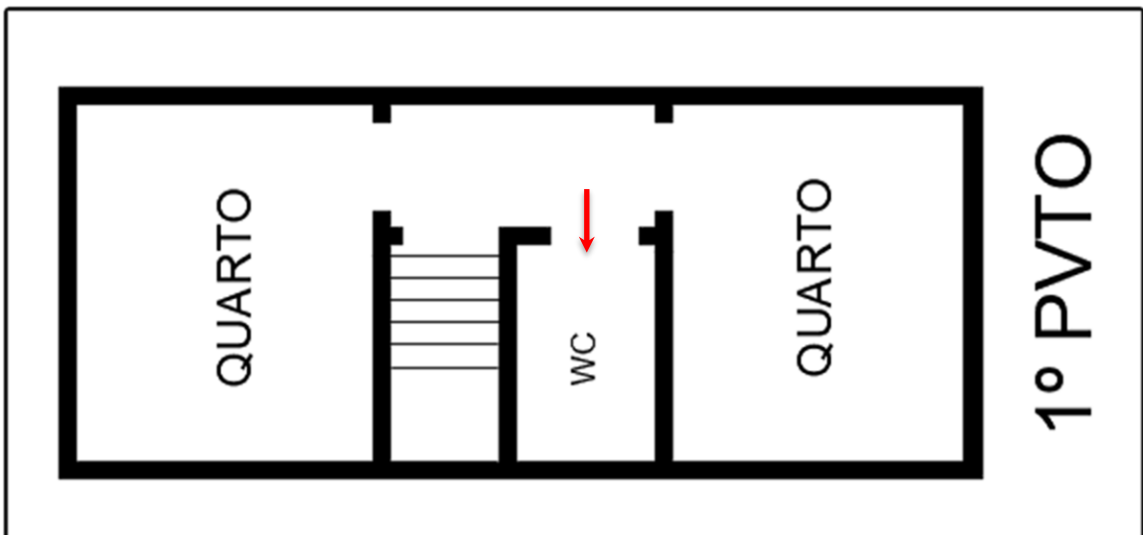


Foto 19 - Vista do banheiro.



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



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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 avaliação em tela, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

- Localização;
- Tipo de 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H₈2QN do SINDUSCON, convertidos em R₈-N, conforme tabela de coeficientes a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 – Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	3,533
			Com elevador	3,562	3,958
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
		1.3.5 – Fino	7,090	7,410	7,983
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	3,753
			Com elevador	3,742	4,158
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	4,330
			Com elevador	4,745	5,273
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	5,784
			Com elevador	5,768	6,371
		2.1.5 – Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6 – Luxo	9,935	10,376	-
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior	Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R) para os imóveis.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (IE), e a vida referencial (IR) relativo 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 feitas 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.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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
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	0,1498	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

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

G) FATOR DE POSICIONAMENTO DE UNIDADES PADRONIZADAS: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

H) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

I) - 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 que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m² para cada vaga.

3.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

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

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fator padrão construtivo e obsolescência;
- vagas de garagem.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.781,98 /m^2$$

Data Base: Junho de 2026

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 4.781,98 /m² (Quatro mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa e oito centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2026

SETOR : P382

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Tabuleiro Verde

NÚMERO : 210

COMP. : Condomínio Residencial

BAIRRO : TIJUCO PRETO

CIDADE : COTIA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 56,25

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO : 1,056

IDADE REAL : 14 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,904

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 320.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Ventura Negócios Imobiliários

CONTATO : (11) 3733-9897

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.120,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -258,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.861,73
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9496
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2026 às 10:34 , sob o número WCOA26700664764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009280-41.2022.8.26.0152 e código NMwxuanS.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2026

SETOR : P382 QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Tabuleiro Verde

NÚMERO : 210

COMP. : Condomínio Residencial

BAIRRO : ITIJUICO PRETO

CIDADE : COTIA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 56,25

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO : 1,056

IDADE REAL : 14 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,904

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 348.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Web Imóveis

CONTATO : (11) 4158-0050

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.568,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -280,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.287,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9496
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2026 às 10:34 , sob o número WCOA26700664764
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009280-41.2022.8.26.0152 e código NMWxuanS.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2026		
SETOR : P382	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Estrada do Tabuleiro Verde			NÚMERO : 210		
COMP.: Condomínio Residencial			BAIRRO : ITIJUCO PRETO		
CIDADE : COTIA - SP					
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA M²: 56,25	
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	14 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,886
CUSTO BASE (R\$):		0,00			
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
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\$) : 285.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	Valdomiro Lucas Imóveis S/S				
CONTATO :	(11) 4618-1690				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-000000000				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.560,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-160,58	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.399,42
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9648
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2026 às 10:34 , sob o número WCOA26700664764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009280-41.2022.8.26.0152 e código NMWxuanS.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2026

SETOR : P382

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Tabuleiro Verde

NÚMERO : 210

COMP.: Condomínio Residencial

BAIRRO : JTIJUCO PRETO

CIDADE : COTIA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 56,25

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,056

IDADE REAL : 14 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,847

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Uriel Roberto Da Silva

CONTATO : (11) 97429-9999

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.480,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.480,00
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	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2026 às 10:34, sob o número WCOA26700664764. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009280-41.2022.8.26.0152 e código NMWxuanS.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2026

SETOR : P382

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Tabuleiro Verde

NÚMERO : 210

COMP. : Condomínio Residencial

BAIRRO : ITIJU CO PRETO

CIDADE : COTIA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 56,25

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,056

IDADE REAL : 14 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,847

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 285.243,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : B E G Imóveis

CONTATO : (11) 94756-8523

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.563,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.563,89
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	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2026 às 10:34 , sob o número WCOA26700664764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009280-41.2022.8.26.0152 e código NMwxuanS.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2026

SETOR: P382 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada do Tabuleiro Verde

NÚMERO: 210

COMP.: Condomínio Residencial

BAIRRO: ITIJUICO PRETO

CIDADE: COTIA - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 56,25

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,056

IDADE REAL: 14 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,847

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 1

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO: 0,00

VALOR ARBITRADO: 0,00

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\$): 295.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Imobiliária Web Imóveis

CONTATO: (11) 4158-0050

TELEFONE: (11)-000000000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.720,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.720,00
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	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2026 às 10:34, sob o número WCOA26700664764. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009280-41.2022.8.26.0152 e código NMwxuanS.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2026

SETOR : P382 QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Tabuleiro Verde

NÚMERO : 210

COMP. : Condomínio Residencial

BAIRRO : ITIJUICO PRETO

CIDADE : COTIA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (ctf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 56,25

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 0,912

IDADE REAL : 14 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,777

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 265.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBIILIÁRIA : Uriel Roberto Da Silva

CONTATO : (11) 97429-9999

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.240,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 305,59	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.081,16
PADRÃO Fp : 535,58	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1984
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2026 às 10:34 , sob o número WCOA26700664764 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009280-41.2022.8.26.0152 e código NMwxuanS.





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Estrada do Tabuleiro Verde, nº 210

DATA : 20/06/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa simples
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,8





MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Estrada do Tabuleiro Verde ,210	5.120,00	4.861,73	0,9496
☒ 2	Estrada do Tabuleiro Verde ,210	5.568,00	5.287,14	0,9496
☒ 3	Estrada do Tabuleiro Verde ,210	4.560,00	4.399,42	0,9648
☒ 4	Estrada do Tabuleiro Verde ,210	5.040,00	4.862,52	0,9648
☒ 5	Estrada do Tabuleiro Verde ,210	4.480,00	4.480,00	1,0000
☒ 6	Estrada do Tabuleiro Verde ,210	4.563,89	4.563,89	1,0000
☒ 7	Estrada do Tabuleiro Verde ,210	4.720,00	4.720,00	1,0000
☒ 8	Estrada do Tabuleiro Verde ,210	4.240,00	5.081,16	1,1984

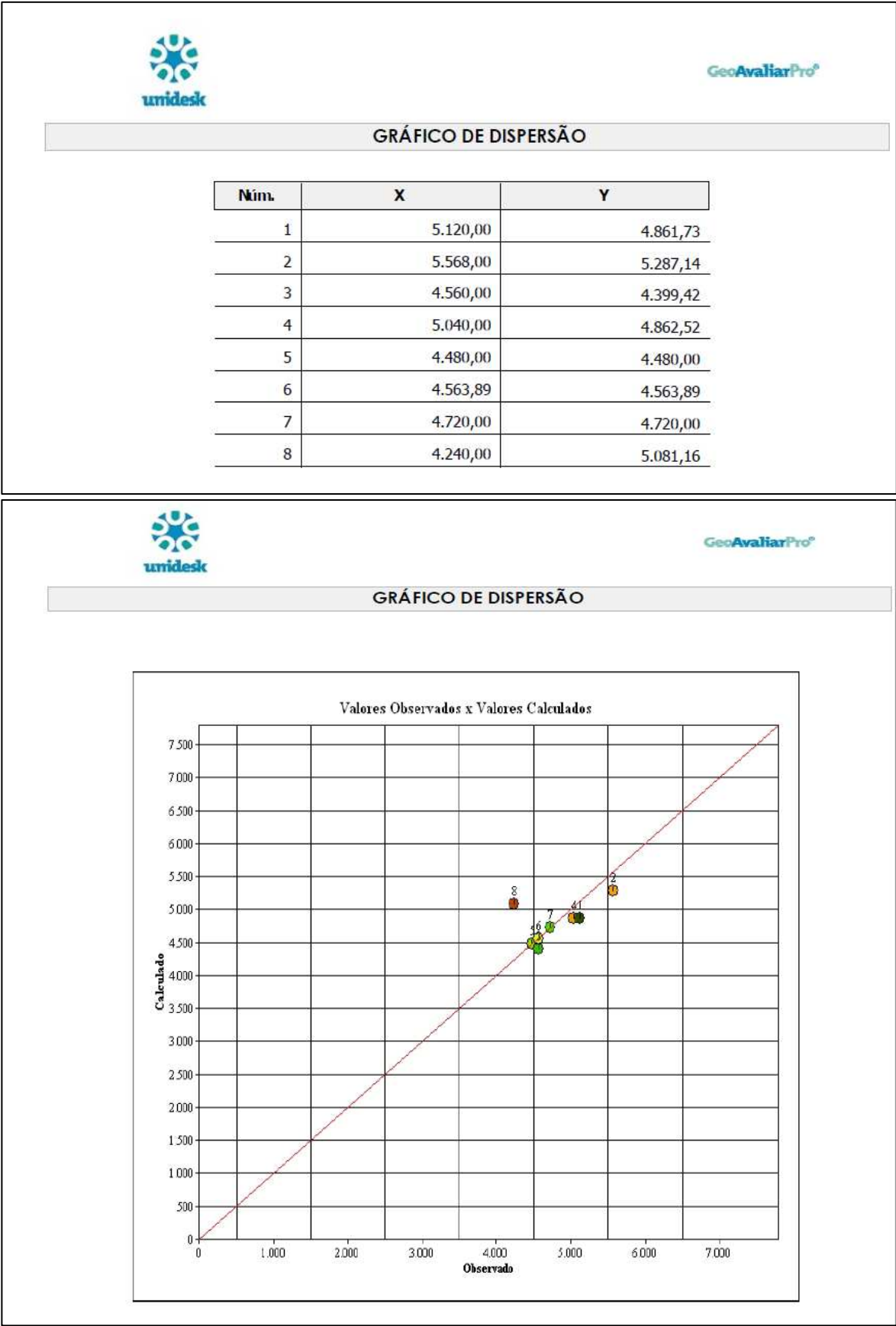
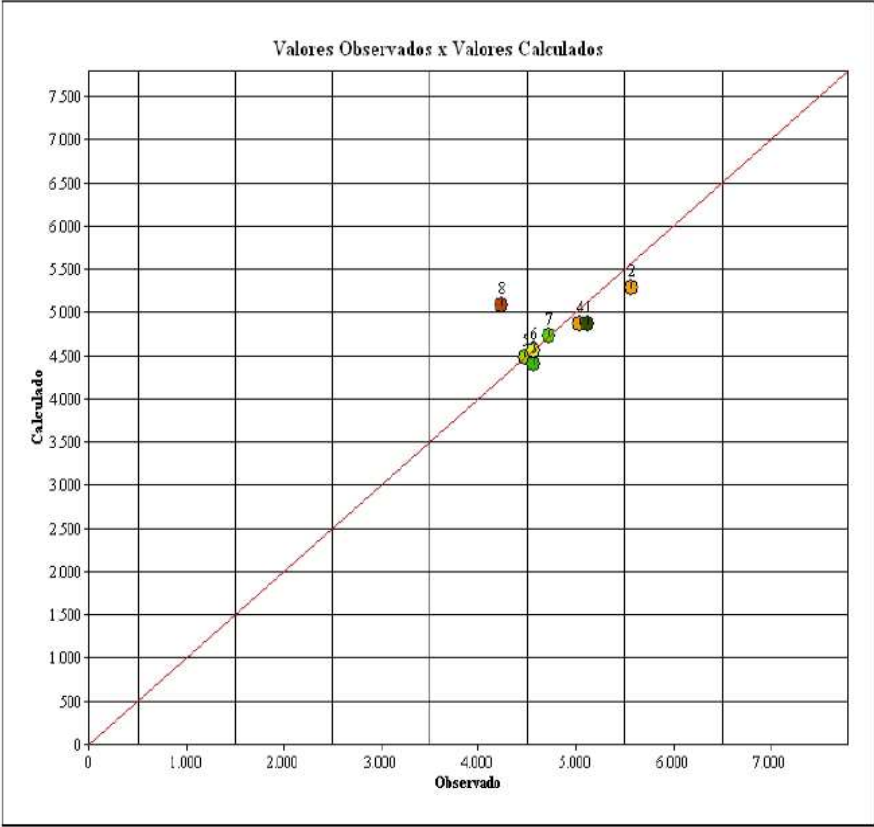






GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Estrada do Tabuleiro Verde 210 Condomínio Residencial Portal das
Cliente : TJ Data : 20/06/2026
Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 56,25 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.786,49
Desvio Padrão : 428,30
- 30% : 3.350,54
+ 30% : 6.222,43

Coefficiente de Variação : 8,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.781,98
Desvio Padrão : 303,90
- 30% : 3.347,39
+ 30% : 6.216,58

Coefficiente de Variação : 6,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.781,98

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.781,98000

VALOR TOTAL (R\$) : 268.986,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.629,95

INTERVALO MÍNIMO : 4.629,95

INTERVALO MÁXIMO : 4.934,01

INTERVALO MÁXIMO : 4.934,01

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 56,25 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.781,98 / \text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 56,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.781,98 / \text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 268.986,38$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil reais)

Válido para junho de 2026.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, do valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ARAUCÁRIAS**, em face de **ARTHUR HENRIQUE DE ALMEIDA CRESPIM**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 106.338, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP.

Estrada do Tabuleiro Verde, nº 210, Bairro Tijuco Preto, Condomínio Residencial Portal das Araucárias, Casa nº 14, Cotia/SP.

R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil reais)



JUNHO DE 2026

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **53 (cinquenta e três)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Avisos 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, 22 de junho de 2026.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Cotia, 02 de junho de 2.026.

Fone: (11) 5073-2730

e-mail: paulo@duttraadvogados.com.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 1009280-41.2022.8.26.0152

Vara: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - SP

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Partes: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ARAUCÁRIAS x
ARTHUR HENRIQUE DE ALMEIDA CRESPIM

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **18 de junho de 2.026, às 12:30 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Estrada do Taloeiro Verde, nº 210, Condomínio Residencial Portal das Araucárias, Casa nº 14, Cotia/SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização da Planta baixa do imóvel (projeto arquitetônico) e do espelho IPTU de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D