



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 90

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

LAUDO AVALIATÓRIO

NATUREZA: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO: 4002768-17.2013.8.26.0019/01 – 2º VARA CÍVEL DE AMERICANA

REQUERENTE: JOEL FONSECA E OUTRO

REQUERIDO: ESPÓLIO DE JOSÉ PIM SOBRINHO E OUTROS

PERITO DO JUÍZO: ENG. MARCELO BORTOLOTTI PENTEADO

AS AVALIAÇÕES EM TELA DEVERÃO TER AS SEGUINTE
FINALIDADES:

1 – FONTES

2 – CONCEITOS BÁSICOS

3 – CONCEITOS GERAIS PARA AS AVALIAÇÕES

4 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO MATRICULADO SOB Nº 51.520 NO
C.R.I. DE AMERICANA

4.1 – Localização

4.2 – Registro do Imóvel Avaliando

4.3 – Cadastro Municipal do Imóvel Avaliando

4.4 – Vistoria no Imóvel Avaliando

4.5 - Exposições Fotográficas

4.6 – Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

4.7 – Pesquisa de Valores para a Avaliação do Apartamento

4.8 – Valor Total do Apartamento

FL 01

Perito Judicial - Engenheiro Civil - Membro Titular do IBAPE/SP - Marcelo Bortolotti Penteado - e-mail: marcelopenteado98@gmail.com



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 91

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

5 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO MATRICULADO SOB Nº 51.517 NO C.R.I. DE AMERICANA

- 5.1 – Localização
- 5.2 – Registro do Imóvel Avaliando
- 5.3 – Cadastro Municipal do Imóvel Avaliando
- 5.4 – Vistoria no Imóvel Avaliando
- 5.5 - Exposições Fotográficas
- 5.6 – Critérios de Seleção e Tratamento de Dados
- 5.7 – Pesquisa de Valores para a Avaliação do Apartamento
- 5.8 – Valor Total do Apartamento

6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULADO SOB Nº 52.098 NO C.R.I. DE AMERICANA

- 6.1 – Localização
- 6.2 – Registro do Imóvel Avaliando
- 6.3 – Cadastro Municipal do Imóvel Avaliando
- 6.4 – Vistoria no Imóvel Avaliando
- 6.5 - Exposições Fotográficas
- 6.6 – Critérios de Seleção e Tratamento de Dados
- 6.7 – Pesquisa de Valores Imobiliários de Terrenos
- 6.8 – Cálculo do Valor do Terreno
- 6.9 – Conceito para o Cálculo da Construção
 - 6.9.1 – Cálculo do Valor da Construção
 - 6.9.2 – Valor Total do Imóvel

7 - RESULTADOS DAS AVALIAÇÕES

8 – ENCERRAMENTO

Fl. 02

1 – FONTES

1.1 – Durante as vistorias realizadas no dia 26 de Abril de 2.017 às 9:30 horas, pelo Perito Judicial nos imóveis avaliados observou detalhadamente as características as quais passa a descrever neste Laudo, foi acompanhado por Cleusa Zuleika C. Fonseca, Isaura Ivonete Cia Pim e na vistoria da residência foi acompanhado também por João Marcelo de Faria.

1.2 – Pesquisas realizadas pelo perito no mercado imobiliário local, através de informações com vendedores.

1.3 – Anais do 1º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações.

1.4 - Literatura especializada do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 93

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

2 – CONCEITOS BÁSICOS

O perito utilizou no transcorrer deste laudo os critérios evidenciados nas " Normas para Avaliações " adotados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A vistoria é, para fins desta Norma e exame circunstanciado a conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação. Avaliação é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

O engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações: Que o Valor de Mercado é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado.

Fl. 04



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 94

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

É importante ressaltar que existem inúmeras espécies de valores como: valor estimado, valor histórico, valor para alguém, valor de mercado e muitos outros. Mas o que interessa em avaliação é o **valor de mercado** que é admitido como o que resulta da livre **Ação da Lei da Oferta e da Procura.**

Como a transposição em dinheiro, do valor, é o preço, temos que nas áreas e em terrenos, **o preço** é fixado em relação aos dados disponíveis de oferta e transações (outros imóveis em oferta e transações ocorrentes no mercado). É importante levar em consideração a capacidade do terreno em receber construções, isto muito importante na avaliação de um imóvel.

Fl. 05

3 – CONCEITOS GERAIS PARA AS AVALIAÇÕES

De maneira geral, podemos falar que:
“avaliar é medir o valor”. O valor é uma grandeza
e como tal, suscetível de ser medido.

Como “medir é comparar”, concluímos
que a avaliação é a determinação do valor de
uma coisa, obtido por comparação com outras
semelhantes.

O valor é definido por George
L. Shmutz como a “relação entre um desejo
exterior e uma pessoa que o deseja” e segundo
Alfred D. Bernard “O valor do pão se expressa
em necessidade, o valor do diamante
resplandecente se traduz em desejo, o valor de
uma propriedade imobiliária é, em geral, a
expressão de ambos os conceitos”.



ENGENHARIA

MARCELO B. PENTEADO

Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 96

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

Como todos sabem a avaliação imobiliária não é uma ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do valor de cada imóvel naquele instante.

Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos avaliadores, diversas situações que são apresentadas.

É de fundamental importância que o avaliador, após ter realizado as necessárias buscas, pesquisas de valores, exames, coletas de dados, realize como próxima etapa a

Fl. 07



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 97

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

coordenar os elementos e dados encontrados, analisando, estudando e comparando, para dessa maneira chegar a conclusão final do valor compatível para o imóvel em avaliação, para aquele determinado momento, sua prática, sua sensibilidade de análise de mercado, e seus conhecimentos técnicos mostrarão por diferentes maneiras como chegar ao valor real do imóvel em questão, com uma avaliação satisfatória.

Sobre a Pesquisa de Valores, extrai-se **DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**, o seguinte:

A pesquisa para a determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

Fl. 08



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 98

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

Fonte de Informações: Existem diversas fontes de informações, as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto à conceituadas organizações imobiliárias, vendedores e corretores atuantes na região e através de classificados.

Anúncios e Ofertas: Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de modo geral fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a doação do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado.

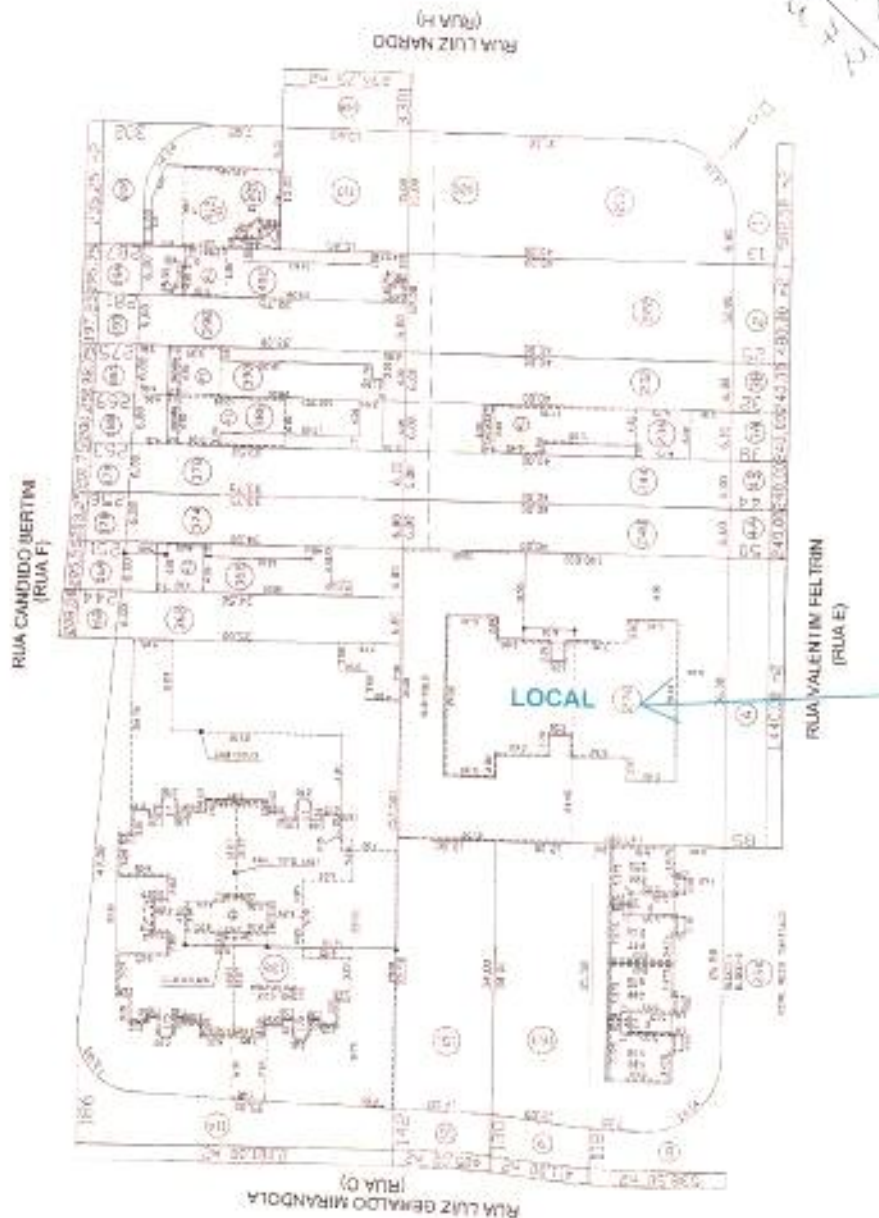
Tais ofertas são encontradas:

- nos jornais, em geral de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto à prepostos no local da oferta;

Fl 09

4 – AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO MATRICULADO SOB Nº 51.520 NO C.R.I. DE AMERICANA

4.1 - Localização



4.2 – Registro do Imóvel Avaliando

Conforme a Matrícula nº 51.520 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana, cujo imóvel assim se descreve no registro: "Apartamento número 302, situado no 3º andar ou 4º pavimento do "Condomínio Oswaldo Cruz", a construção à Rua Valentim Feltrin, nº 134, no loteamento residencial de Eugenio e Umberto Cia, em Americana, contendo três (3) dormitórios, dois (2) banheiros, sala de jantar, sala de estar, copa-cozinha, área de serviço com WC, possuindo a área privativa de 110,89 m², área comum de 39,70 m², área de garagem de 14,40 m², totalizando a área de 164,99 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,168% ou 60,02 m²,..."

4.3 – Cadastro Municipal do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando, ou seja, o Apartamento nº 302 do 3º Andar do Condomínio Oswaldo Cruz, localizado na Rua Valentim Feltrin, nº 134, Parque Residencial Boa Vista, em Americana, apresenta o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Americana:

Cadastro Municipal: 08.0072.0085.0010





ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

4.4 – Vistoria no Imóvel Avaliando

Na vistoria realizada pelo Perito Judicial no Apartamento nº 302 do 3º Andar do Condomínio Oswaldo Cruz, localizado na Rua Valentim Feltrin, nº 134, Parque Residencial Boa Vista, em Americana, observou o seguinte ao qual passa a descrever:

O apartamento é composto de hall de entrada, sala de estar e sala de jantar conjugadas, hall de acesso aos dormitórios e banheiro, 3 (três) dormitórios sendo 1 (um) suite, banheiro social, cozinha, despensa, banheiro da área de serviço, lavanderia e 2 (duas) vagas de garagem uma posicionada no térreo e a outra vaga de garagem posicionada no subsolo. Apresenta assoalho de madeira, paredes rebocadas e pintadas, banheiros e cozinha com piso cerâmico e azulejos nas paredes até a altura do teto e gabinetes com armários e os dormitórios possuem armário embutido.

O apartamento possui a área privativa de 110,89 m², área comum de 39,70 m², área de garagem de 14,40 m², totalizando a área de 164,99 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,168% ou 60,02 m².

O imóvel está localizado em bairro onde se encontra com malha viária de acesso à avenidas próximas, prédios comerciais, etc.

Fl. 12

4.5 – Exposições Fotográficas

FOTO Nº 1) VISTA DA FRENTE DO CONDOMÍNIO OSWALDO CRUZ, SITUADO NA RUA VALENTIM FELTRIN Nº 134 – PARQUE RESIDENCIAL BOA VISTA – EM AMERICANA, ONDE ESTÁ POSICIONADO O APARTAMENTO AVALIANDO, OU SEJA, O APARTAMENTO Nº 302 DO 3º ANDAR, MATRICULADO SOB. Nº 51.520 DO C.R.I. DE AMERICANA.



FOTO Nº 2) VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO
APARTAMENTO AVALIANDO



FOTO Nº 3) VISTA DA SALA DE ESTAR INTEGRADA COM
A SALA DE JANTAR



FOTO Nº 4) VISTA DA COZINHA DO
APARTAMENTO.



FOTO Nº 5) VISTA DA LAVANDERIA



FOTO Nº 6) VISTA DO BANHEIRO DA
ÁREA DE SERVIÇO.



Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

FOTO Nº 7) VISTA DO HALL DE ACESSO
AOS DORMITÓRIOS



FOTO Nº 8) VISTA DO BANHEIRO SOCIAL



FOTO Nº 9) VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.



FOTO Nº 10) VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO



FOTO Nº 11) VISTA DO DORMITÓRIO SUÍTE



FOTO Nº 12) OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO SUÍTE.



FOTO Nº 13) VISTA DO BANHEIRO SUÍTE



Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

FOTO Nº 14) VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO.



FOTO Nº 15) OUTRA VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO



Fl. 17

FOTO Nº 16) VISTA DE UMA DAS VAGAS DE GARAGEM NO TÉRREO



FOTO Nº 17) VISTA DA OUTRA VAGA DE GARAGEM NO SUBSOLO



4.6 – Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

Seleção:

Para fazer a seleção de dados o perito procurou-se obter elementos (apartamentos) referentes a mesma região geo-econômica, ou seja, localizados no mesmo Condomínio.

Fator de Padrão Construtivo – Fpc

Para compensar as diferenças entre o acabamento dos apartamentos avaliados e o acabamento dos apartamentos pesquisados, são compensados pelo fator de padrão construtivo, determinado pela relação, demonstrada a seguir:

$$Fpc = Pa / Pp$$

Onde : Fpc = fator de padrão construtivo

Pa = padrão do apartamento avaliando

Pp = padrão do apartamento pesquisado

Fator de Transposição – Ftr

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado (o apartamento) de um andar, para outro andar do mesmo

condomínio, onde está localizado o apartamento avaliando, o seu valor é corrigido pelo fator transposição, determinado pela relação, demonstrada a seguir:

$$F_{tr} = I_a / I_p$$

Onde : F_{tr} = fator de transposição

I_a = índice do local do apartamento avaliando

I_p = índice do local do apartamento pesquisado

Devemos ressaltar que de acordo com o Livro de Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos, de autoria do Engenheiro José Fiker, da Editora Pini, extrai-se o seguinte ensinamento sobre o cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local"

Como está demonstrado a seguir:

$$0,5 I_p < I_a < 1,5 I_p$$

Média Saneada

Após calculados os valores homogeneizado de todos os elementos da pesquisa, obtém-se a sua média aritmética, a qual, para a sua verificação, aplica-se a média saneada obtida através do destaque dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, sendo para mais ou para menos.



ENGENHARIA

MARCELO B. PENTEADO

Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 110

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

4.7 – Pesquisa de Valores para a Avaliação do Apartamento

A seguir estão relacionados os resultados obtidos em nossa pesquisa:

1) Local : Condomínio Oswaldo Cruz

1º Andar

Fonte: Imobiliária Bispo

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 395.000,00

Valor de Mercado: R\$ 350.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,000/0,860 = 1,160$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,000/0,950 = 1,050$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr

= $350.000,00 \times 1,160 \times 1,050 = R\$ 426.300,00$

Valor Homogeneizado (v1) = R\$ 426.300,00

2) Local : Condomínio Oswaldo Cruz

2º Andar

Fonte: Businari Imóveis

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 420.000,00

Valor de Mercado: R\$ 415.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,000/1,000 = 1,000$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,000/0,975 = 1,025$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr

= $415.000,00 \times 1,000 \times 1,025 = R\$ 425.375,00$

Valor Homogeneizado (v2) = R\$ 425.375,00

3) Local : Condomínio Oswaldo Cruz

1º Andar

Fonte: Triângulo Imóveis

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 460.000,00

Valor de Mercado: R\$ 410.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,000/1,015 = 0,985$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,000/0,950 = 1,050$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr

= $410.000,00 \times 0,985 \times 1,050 = R\$ 424.042,50$

Valor Homogeneizado (v3) = R\$ 424.042,50

Fl. 21

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

Com esses números chega-se a seguinte média:

$$v1 = R\$ 426.300,00$$

$$v2 = R\$ 425.375,00$$

$$v3 = R\$ 424.042,50$$

$$Vm = \frac{v1 + v2 + v3}{N^{\circ} \text{ de elementos pesquisados}}$$

$$Vm = \frac{426.300,00 + 425.375,00 + 424.042,50}{3}$$

$$Vm = R\$ 425.239,17$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores:

$$\text{Limite inferior}(-30\%) = R\$ 425.239,17 \times 0,7 = R\$ 297.667,42$$

$$\text{Limite superior}(+30\%) = R\$ 425.239,17 \times 1,3 = R\$ 552.810,92$$

Todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança.

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 425.239,17 representa o valor médio por apartamento homogeneizado no Condomínio Oswaldo Cruz, ao qual pertence este Apartamento nº 302 do 3º Andar, objeto desta avaliação.

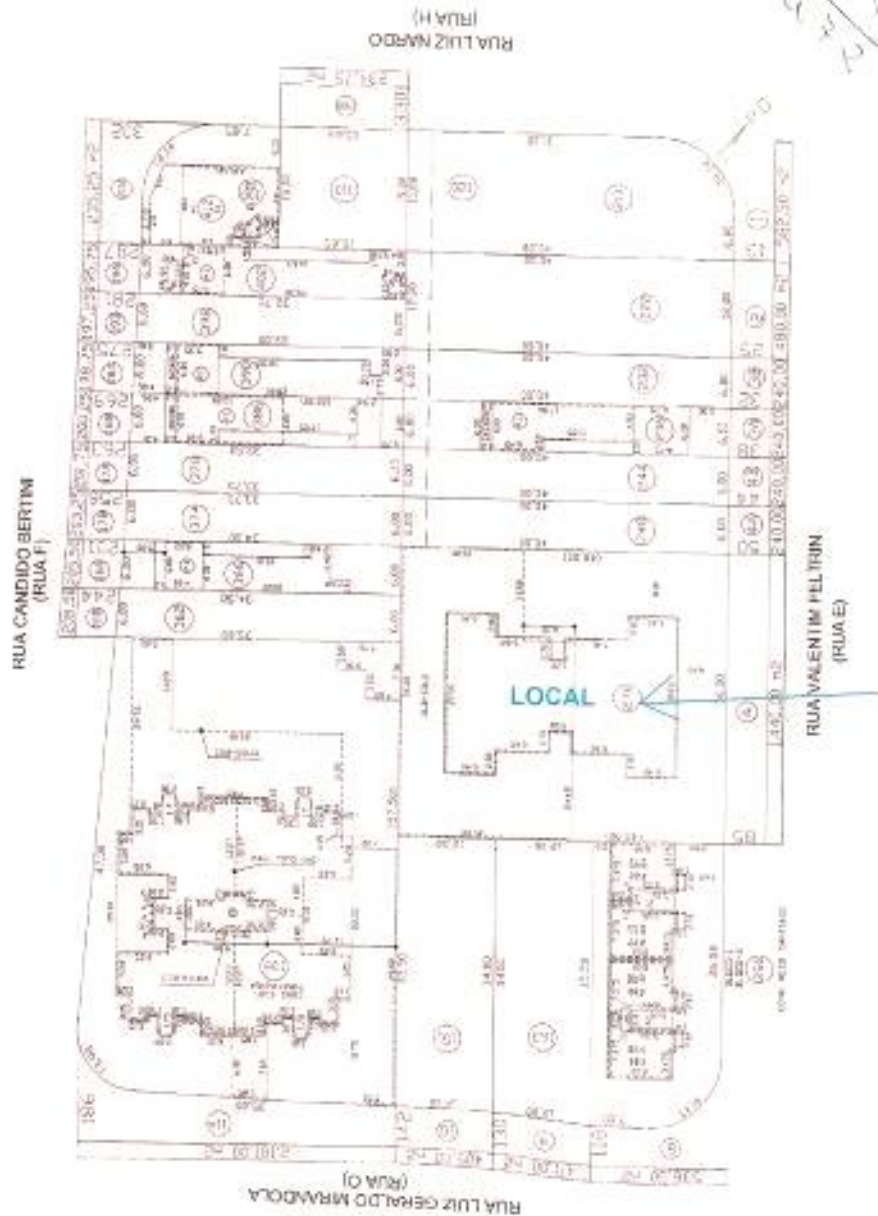
4.8 – Valor Total do Apartamento

O valor do Apartamento nº 302 do 3º Andar do Condomínio Oswaldo Cruz, foi obtido através de pesquisa de valores de mercado de apartamentos localizados no mesmo Condomínio, e pela homogeneização de valores foram compensadas as diferenças existentes entre o Apartamento nº 302 em questão e os demais apartamentos posicionados em outros andares do mesmo Condomínio, chegando assim a avaliação do Apartamento nº 302 em R\$ 425.239,17.

Fl. 22

**5 – AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO MATRICULADO
SOB Nº 51.517 NO C.R.I. DE AMERICANA**

5.1 - Localização



5.2 – Registro do Imóvel Avaliando

Conforme a Matrícula nº 51.517 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana, cujo imóvel assim se descreve no registro: "Apartamento número 203, situado no 2º andar ou 3º pavimento do "Condomínio Oswaldo Cruz", a construção à Rua Valentim Feltrin, nº 134, no loteamento residencial de Eugenio e Umberto Cia, em Americana, contendo três (3) dormitórios, dois (2) banheiros, sala de jantar, sala de estar, copa-cozinha, área de serviço com WC, possuindo a área privativa de 110,52 m², área comum de 39,70 m², área de garagem de 14,40 m², totalizando a área de 164,62 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,158% ou 59,87 m²,..."

5.3 – Cadastro Municipal do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando, ou seja, o Apartamento nº 203 do 2º Andar do Condomínio Oswaldo Cruz, localizado na Rua Valentim Feltrin, nº 134, Parque Residencial Boa Vista, em Americana, apresenta o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Americana:

Cadastro Municipal: 08.0072.0085.0007



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 114

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

5.4 – Vistoria no Imóvel Avaliando

Na vistoria realizada pelo Perito Judicial no Apartamento nº 203 do 2º Andar do Condomínio Oswaldo Cruz, localizado na Rua Valentim Feltrin, nº 134, Parque Residencial Boa Vista, em Americana, observou o seguinte ao qual passa a descrever:

O apartamento é composto de hall de entrada, sala de estar e sala de jantar conjugadas, hall de acesso aos dormitórios e banheiro, 3 (três) dormitórios sendo 1 (um) suíte, banheiro social, cozinha, despensa, banheiro da área de serviço, lavanderia e 2 (duas) vagas de garagem uma posicionada no térreo e a outra vaga de garagem posicionada no subsolo. Apresenta assoalho de madeira, paredes rebocadas e pintadas, banheiros e cozinha com piso cerâmico e azulejos nas paredes até a altura do teto e gabinetes com armários e os dormitórios possuem armário embutido.

O apartamento possui a área privativa de 110,52 m², área comum de 39,70 m², área de garagem de 14,40 m², totalizando a área de 164,62 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,158% ou 59,87 m².

O imóvel está localizado em bairro onde se encontra com malha viária de acesso à avenidas próximas, prédios comerciais, etc.

Fl. 25

5.5 – Exposições Fotográficas

FOTO Nº 1) VISTA DA FRENTE DO CONDOMÍNIO OSWALDO CRUZ, SITUADO NA RUA VALENTIM FELTRIN Nº 134 – PARQUE RESIDENCIAL BOA VISTA – EM AMERICANA, ONDE ESTÁ POSICIONADO O APARTAMENTO AVALIANDO, OU SEJA, O APARTAMENTO Nº 203 DO 2º ANDAR, MATRICULADO SOB. Nº 51.517 DO C.R.I. DE AMERICANA.



Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

FOTO Nº 2) VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO
APARTAMENTO AVALIANDO.FOTO Nº 3) VISTA DA SALA DE ESTAR INTEGRADA COM
A SALA DE JANTAR.FOTO Nº 4) VISTA DA COZINHA DO
APARTAMENTO.

FOTO Nº 5) VISTA DA LAVANDERIA

FOTO Nº 6) VISTA DO BANHEIRO DA
ÁREA DE SERVIÇO E DESPENSA.

Fl. 27

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745**FOTO Nº 7) VISTA DO HALL DE ACESSO
AOS DORMITÓRIOS****FOTO Nº 8) VISTA DO BANHEIRO SOCIAL****FOTO Nº 9) VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO****FOTO Nº 10) VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO**

Fl. 28

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745**FOTO Nº 11) VISTA DO DORMITÓRIO SUÍTE****FOTO Nº 12) OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO SUÍTE.****FOTO Nº 13) VISTA DO BANHEIRO SUÍTE.**

Fl. 29

FOTO Nº 14) VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO.



FOTO Nº 15) OUTRA VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO



FOTO Nº 16) VISTA DE UMA DAS VAGAS DE GARAGEM NO TÉRREO



FOTO Nº 17) VISTA DA OUTRA VAGA DE GARAGEM NO SUBSÓLO



5.6 – Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

Seleção:

Para fazer a seleção de dados o perito procurou-se obter elementos (apartamentos) referentes a mesma região geo-econômica, ou seja, localizados no mesmo Condomínio.

Fator de Padrão Construtivo – Fpc

Para compensar as diferenças entre o acabamento dos apartamentos avaliados e o acabamento dos apartamentos pesquisados, são compensados pelo fator de padrão construtivo, determinado pela relação, demonstrada a seguir:

$$Fpc = Pa / Pp$$

Onde : Fpc = fator de padrão construtivo

Pa = padrão do apartamento avaliando

Pp = padrão do apartamento pesquisado

Fator de Transposição – Ftr

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado (o apartamento) de um andar, para outro andar do mesmo

condomínio, onde está localizado o apartamento avaliando, o seu valor é corrigido pelo fator transposição, determinado pela relação, demonstrada a seguir:

$$Ftr = Ia / Ip$$

Onde : Ftr = fator de transposição

Ia = índice do local do apartamento avaliando

Ip = índice do local do apartamento pesquisado

Devemos ressaltar que de acordo com o Livro de Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos, de autoria do Engenheiro José Fiker, da Editora Pini, extrai-se o seguinte ensinamento sobre o cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local"

Como está demonstrado a seguir:

$$0,5 Ip < Ia < 1,5 Ip$$

Média Saneada

Após calculados os valores homogeneizado de todos os elementos da pesquisa, obtém-se a sua média aritmética, a qual, para a sua verificação, aplica-se a média saneada obtida através do destaque dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, sendo para mais ou para menos.

5.7 – Pesquisa de Valores para a Avaliação do Apartamento

A seguir estão relacionados os resultados obtidos em nossa pesquisa:

1) Local : Condomínio Oswaldo Cruz

1º Andar

Fonte: Imobiliária Bispo

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 395.000,00

Valor de Mercado: R\$ 350.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,000/0,870 = 1,150$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,000/0,975 = 1,025$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr

= $350.000,00 \times 1,150 \times 1,025 = R\$ 412.562,50$

Valor Homogeneizado (v1) = R\$ 412.562,50

2) Local : Condomínio Oswaldo Cruz

2º Andar

Fonte: Businari Imóveis

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 420.000,00

Valor de Mercado: R\$ 415.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,000/1,015 = 0,985$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,000/1,000 = 1,000$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr

= $415.000,00 \times 0,985 \times 1,000 = R\$ 408.775,00$

Valor Homogeneizado (v2) = R\$ 408.775,00

3) Local : Condomínio Oswaldo Cruz

1º Andar

Fonte: Triângulo Imóveis

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 460.000,00

Valor de Mercado: R\$ 410.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,000/1,025 = 0,975$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,000/0,975 = 1,025$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr

= $410.000,00 \times 0,975 \times 1,025 = R\$ 409.743,75$

Valor Homogeneizado (v3) = R\$ 409.743,75

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

Com esses números chega-se a seguinte média:

$$v1 = R\$ 412.562,50$$

$$v2 = R\$ 408.775,00$$

$$v3 = R\$ 409.743,75$$

$$Vm = \frac{v1 + v2 + v3}{\text{Nº de elementos pesquisados}}$$

$$Vm = \frac{412.562,50 + 408.775,00 + 409.743,75}{3}$$

$$Vm = R\$ 410.360,42$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores:

$$\text{Limite inferior}(-30\%) = R\$ 410.360,42 \times 0,7 = R\$ 287.252,29$$

$$\text{Limite superior}(+30\%) = R\$ 410.360,42 \times 1,3 = R\$ 533.468,55$$

Todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança.

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 410.360,42 representa o valor médio por apartamento homogeneizado no Condomínio Oswaldo Cruz, ao qual pertence este Apartamento nº 203 do 2º Andar, objeto desta avaliação.

5.8 – Valor Total do Apartamento

O valor do Apartamento nº 203 do 2º Andar do Condomínio Oswaldo Cruz, foi obtido através de pesquisa de valores de mercado de apartamentos localizados no mesmo Condomínio, e pela homogeneização de valores foram compensadas as diferenças existentes entre o Apartamento nº 203 em questão e os demais apartamentos posicionados em outros andares do mesmo Condomínio, chegando assim a avaliação do Apartamento nº 203 em R\$ 410.360,42.

**6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULADO
SOB Nº 52.098 NO C.R.I. DE AMERICANA**

6.1 - Localização



6.2 – Registro do Imóvel Avaliando

Conforme a Matrícula nº 52.098 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana, cujo imóvel assim se descreve no registro: "Um lote de terreno urbano, sob nº 22, da quadra "R", situado à Rua Uruguai, no loteamento denominado "CHÁCARA GIRASSOL", em Americana, medindo 10,00 metros de frente, mesma medida na linha dos fundos, confrontando com o lote nº 07, 30,18 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes nºs. 21 e 23; perfazendo uma área superficial de 301,00 metros quadrados, existindo no terreno uma casa de tijolos e coberta com telhas..."

"AV. 3/52.098 – Procede-se esta averbação para ficar constando que, o prédio objeto desta, recebeu o nº 207 da Rua Uruguai,..."

6.3 – Cadastro Municipal do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando, ou seja, o Prédio nº 207 com frente para a Rua Uruguai, Chácara Girassol, em Americana, apresenta o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Americana:

Cadastro Municipal: 05.0020.0066.0000

6.4 – Vistoria no Imóvel Avaliando

Na vistoria realizada no imóvel em questão o Perito Judicial constatou o seguinte ao qual passa a descrever:

O Perito Judicial realizou a vistoria no imóvel avaliando, ou seja, no Prédio nº 207 com frente para a Rua Uruguai, Chácara Girassol, em Americana-SP.

O imóvel em tela possui de acordo com o cadastro da Prefeitura Municipal: uma área de terreno de 301,75 metros quadrados e 191,85 metros quadrados de Construção.

O imóvel é composto de área de entrada com jardim, varanda, garagem coberta para 1 (um) veículo, sala, corredor interno, 3 (três) dormitórios sendo 1 (um) suíte, copa, cozinha, lavanderia com banheiro, corredor lateral externo, porão com porta e quintal. Apresenta: piso ardósia nas áreas externas, paredes e lajes rebocadas e pintadas, esquadrias de ferro, portas internas de madeira envernizadas, pé direito alto na parte interna do imóvel, sala, corredor interno e dormitórios com carpete; dormitórios com armários embutidos de madeira envernizados; banheiros, cozinha e lavanderia com pisos cerâmicos e azulejos nas paredes até a altura do teto; copa e cozinha com armários embutidos.

O imóvel apresenta os seguintes melhoramentos públicos, ou seja, pavimentação, calçamento, distribuição de água tratada, rede de esgotos, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e etc.

6.5 – Exposições Fotográficas

FOTO Nº 1) VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO, OU SEJA, DO PRÉDIO Nº 207 COM FRENTE PARA A RUA URUGUAI, CHÁCARA GIRASSOL, EM AMERICANA, MATRICULADO SOB Nº 52.098 NO C.R.I. DE AMERICANA.





ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

FOTO Nº 2) VISTA DA ÁREA DE ENTRADA
COM JARDIM



FOTO Nº 3) VISTA DA VARANDA



FOTO Nº 4) VISTA DA GARAGEM COBERTA
PARA 1 (UM) VEÍCULO



FOTO Nº 5) VISTA DA SALA



FOTO Nº 6) VISTA DO CORREDOR
INTERNO



FL. 40

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745**FOTO Nº 7) VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.****FOTO Nº 8) VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.****FOTO Nº 9) VISTA DO DORMITÓRIO SUÍTE.****FOTO Nº 10) VISTA DO BANHEIRO SUÍTE.**

Fl. 41

FOTO Nº 11) VISTA DA COPA**FOTO Nº 12) VISTA DA COZINHA****FOTO Nº 13) VISTA DA LAVANDERIA****FOTO Nº 14) VISTA DO BANHEIRO DA LAVANDERIA**

FOTO Nº 15) VISTA DO CORREDOR LATERAL EXTERNO



FOTO Nº 16) VISTA DO ACESSO DO QUINTAL A LAVANDERIA



FOTO Nº 17) VISTA DO QUINTAL E A PORTA DO PORÃO





ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

6.6 – Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

Seleção:

Para fazer a seleção de dados o perito procurou-se obter elementos referentes a mesma região geo-econômica.

Fator de Transposição – Ftr

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator transposição, determinado pela relação, demonstrada a seguir:

$$Ftr = I_a / I_p$$

Onde :

Ftr = fator de transposição

I_a = índice do local avaliando

I_p = índice do local do elemento Pesquisado

FL 44



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

Devemos ressaltar que de acordo com o Livro de Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos, de autoria do Engenheiro José Fiker, da Editora Pini, extrai-se o seguinte ensinamento sobre o cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local"

Como está demonstrado a seguir:

$$0,5 I_p < I_a < 1,5 I_p$$

Fator de Tamanho da Área – Fta

Devemos utilizar este fator para compensar o tamanho da área avalianda em relação a área tomadas como exemplo, pois é importante ressaltar que se uma área é grande em extensão o valor por metro quadrado tende a cair, já pelo contrário se a área é menor o valor por metro quadrado tende a ser mais elevado.

Fl. 45



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

Este fator é utilizado para compensar essas diferenças de tamanho de área entre a área em questão e as áreas tomadas como exemplo, como observamos a seguir:

$$Fta = ta / tp$$

Onde :

Fta = fator de tamanho da área

ta = índice do tamanho da área avaliando

tp = índice do tamanho da área pesquisada

Fator Topografia – Fto

Utilizado para compensar a topografia do imóvel avaliando em relação a topografia dos imóveis tomados como exemplo, demonstrada a seguir:

$$Fto = Ta / Tp$$



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

Onde :

Fto = fator de topografia

Ta = índice topográfico da área avaliando

Tp = índice topográfico da área pesquisada

Média Saneada

Após calculados os valores homogeneizado de todos os elementos da pesquisa, obtém-se a sua média aritmética, a qual, para a sua verificação, aplica-se a média saneada obtida através do destaque dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, sendo para mais ou para menos.

Fl. 47

6.7 – Pesquisa de Valores Imobiliários de terrenos

A seguir estão relacionados os resultados obtidos em nossa pesquisa:

1) Local : Rua Uruguai – Chácara Girassol

Fonte : Absoluta Imobiliária

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 330.000,00

Valor de Mercado: R\$ 300.000,00

Área : 301,00 m²

Fator Transposição (Ftr): $la/lp = 1,00/0,99=1,01$

Fator Tamanho da Área (Fta): $ta/tp = 1,00/1,00=1,00$

Fator Topografia (Fto): $Ta/Tp = 1,00/1,00=1,00$

Valor Homogeneizado = Valor x Ftr x Fta x Fto / Área

= $300.000,00 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00/301,00 = R\$ 1.006,64/m^2$

Valor Homogeneizado (v1) = R\$ 1.006,64 / m²

2) Local : Rua Argentina – Chácara Girassol

Fonte : A Fortaleza Imóveis

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 325.000,00

Valor de Mercado: R\$ 300.000,00

Área : 302,00 m²

Fator Transposição (Ftr): $la/lp = 1,00/0,98=1,02$

Fator Tamanho da Área (Fta): $ta/tp = 1,00/1,00=1,00$

Fator Topografia (Fto): $Ta/Tp = 1,00/1,01=0,99$

Valor Homogeneizado = Valor x Ftr x Fta x Fto / Área

= $300.000,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,99/302,00 = R\$ 1.003,11/m^2$

Valor Homogeneizado (v2) = R\$ 1.003,11 / m²

3) Local : Rua Argentina – Chácara Girassol

Fonte : Imobiliária Salve

Informações : com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 328.000,00

Valor de Mercado: R\$ 300.000,00

Área : 301,50 m²

Fator Transposição (Ftr): $la/lp = 1,00/0,98=1,02$

Fator Tamanho da Área (Fta): $ta/tp = 1,00/1,00=1,00$

Fator Topografia (Fto): $Ta/Tp = 1,00/1,01=0,99$

Valor Homogeneizado = Valor x Ftr x Fta x Fto / Área

= $300.000,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,99/301,50 = R\$ 1.004,78/m^2$

Valor Homogeneizado (v3) = R\$ 1.004,78 / m²

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

Com esses números chega-se a seguinte média aritmética:

$$v1 = R\$ 1.006,64 /m^2$$

$$v2 = R\$ 1.003,11 /m^2$$

$$v3 = R\$ 1.004,78 /m^2$$

$$Vm = \frac{v1 + v2 + v3}{N^{\circ} \text{ de elementos pesquisados}}$$

$$Vm = \frac{1.006,64 + 1.003,11 + 1.004,78}{3}$$

$$Vm = R\$ 1.004,84 /m^2$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores:

$$\text{Limite inferior}(-30\%) = R\$ 1.004,84 /m^2 \times 0,7 = R\$ 703,38/m^2$$

$$\text{Limite superior}(+30\%) = R\$ 1.004,84 /m^2 \times 1,3 = R\$ 1.306,29/m^2$$

Todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança.

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 1.004,84 /m² representa o valor médio por metro quadrado de terreno homogeneizado da região.

6.8 – Cálculo do Valor do Terreno

Para obtermos o valor do Lote de Terreno Avaliando devemos multiplicar o valor médio por metro quadrado de terreno homogeneizado da região obtido na pesquisa pela área do terreno em questão, demonstrado a seguir :

$$V = Vm \times A$$

Onde :

V : Valor do Lote de Terreno Avaliando

Vm: Valor médio por m² homogeneizado da região

A : Área do terreno

$$V = 1.004,84 \times 301,75 = R\$ 303.210,47$$

$$\underline{\underline{V = \text{Valor Total do Lote de Terreno} = R\$ 303.210,47}}$$

6.9 – Conceito para Cálculo da Construção

Nas avaliações das construções o perito irá aplicar um fator para obtenção dos Valores de Mercado, dos imóveis, para a região do Município de Americana.

Concebido nos moldes dos estudos “ **EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA** ” elaborados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, além de atualizar os valores nele previstos, acrescentando neles novos conceitos, especialmente para atender a evolução das tipologias construtivas, mantendo, porém, os critérios e as tabelas práticas, dada sua inegável facilidade de uso e aceitação pelos profissionais avaliadores.

Portanto de acordo com o momento atual de Mercado Imobiliário de Americana e região, o Perito aplicará também o defletor de 20% ou seja 0,80 nos valores homogeneizados.

Custo de Reprodução – Agosto/ 2.017.

H82N - R\$ 1.220,04 / m² - Revisto " A construção "

Como já dito acima, as construções serão avaliadas pelo método de custo de reprodução, levando em consideração fatores de depreciação, custo/padrão, idade aparente, conservação, etc.

Coefficiente de depreciação:

O valor da construção foi calculado com base na tabela de custos unitários do SINDUSCON publicada na revista 'Construção'. Estes custos referem-se às construções novas, e por essa razão foi necessário aplicarmos um coeficiente de depreciação correspondente à idade aparente do imóvel. O coeficiente adotado foi obtido pelo método do valor decrescente, através da fórmula:

$$Kd = (1 - R)^n$$

Onde: Kd = coeficiente de depreciação
R = razão de depreciação (R %)
n = idade aparente (anos)



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 140

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

6.9.1 – Cálculo do Valor da Construção

Construção

Padrão Construtivo = 2,43 x H8-2N (Construção -Capital)
Padrão Construtivo = 1,94 x H8-2N (Construção -Americana)
Idade Aparente = 40 anos /razão deprec. = 1,5 (Kd = 0,970)
Estado de Conservação = Regular
Área de Construção = 191,85 m²

$$Vuc = 1,94 \times 1.220,04 = 2.366,88$$

$$Vc = Ac \times Vuc \times Kd$$

Onde : Vc = Valor da Construção
Ac = Área de construção
Vuc = Valor unitário de construção
Kd = coeficiente de depreciação

$$Vc = 191,85 \times 2.366,88 \times 0,546$$

$$\underline{Vc = R\$ 247.930,91}$$

6.9.2 – Valor Total do Imóvel

$$V = Vt + Vc$$

Onde: V = Valor Total do Imóvel

Vt = Valor do terreno

Vc = Valor da construção

$$V = Vt + Vc = R\$ 303.210,47 + R\$ 247.930,92$$

$$\underline{V = \text{Valor Total do Imóvel} = R\$ 551.141,38}$$

Fl. 51



ENGENHARIA
MARCELO B. PENTEADO
Engenheiro Civil

PERÍCIAS JUDICIAIS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES,
PRODUÇÕES DE PROVAS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, INDENIZAÇÕES,
ALUGUEIS, MEDIÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, DIVISÕES, ETC.

fls. 141

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1745

7 – RESULTADOS DAS AVALIAÇÕES

O perito vem informar a V. Exa. que:

O valor do imóvel avaliando, ou seja, do Apartamento nº 302 do 3º Andar do Condomínio Oswaldo Cruz, localizado na Rua Valentim Feltrin, nº 134, Parque Residencial Boa Vista, em Americana, Matriculado sob. nº 51.520 do C.R.I. da Comarca de Americana é de R\$ 425.239,17 (Quatrocentos e vinte e cinco mil, duzentos e trinta e nove reais e dezessete centavos).

O valor do imóvel avaliando, ou seja, do Apartamento nº 203 do 2º Andar do Condomínio Oswaldo Cruz, localizado na Rua Valentim Feltrin, nº 134, Parque Residencial Boa Vista, em Americana, Matriculado sob. nº 51.517 do C.R.I. da Comarca de Americana é de R\$ 410.360,42 (Quatrocentos e dez mil, trezentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos).

O valor do imóvel avaliando, ou seja, do Prédio nº 207 da Rua Uruguai, Chácara Girassol, em Americana, Matriculado sob. nº 52.098 do C.R.I. da Comarca de Americana é de R\$ 551.141,38 (Quinhentos e cinquenta e um mil, cento e quarenta e um reais e trinta e oito centavos).

8 – ENCERRAMENTO

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo Avaliatório que é composto por 52 (cinquenta e duas) folhas impressas por computador apenas de um só lado, e devidamente timbradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo perito.

N. termos, j. este e,

E. Deferimento

Americana, 8 de Agosto de 2.017.

Marcelo B. Penteado

Marcelo Bortolotte Penteado

Engenheiro Civil

CREA nº 5060782131

Membro Titular do IBAPE/SP n.1745

- Inst. Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -
Perito Judicial

Fl. 52