

ENG° SILVIO LUIS MINARI  
CREA Nº 0681851392/D  
PERITO JUDICIAL

146  
10

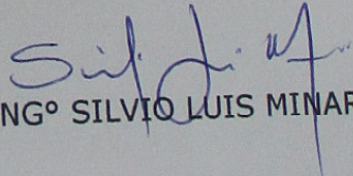
EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL - ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº: 431/1998

TJSP 565 SES 00020101149 C3 02 0137975-61

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, **SILVIO LUIS MINARI**, na qualidade de Perito Judicial, avaliador nomeado nos autos de **Execução Hipotecária** do referido processo, promovido por **BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S.A. - FINASA** em face de **SILVIO ANTONIO GARCIA E/OS**, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar o Laudo de Avaliação do bem em questão.

  
ENG° SILVIO LUIS MINARI

São Caetano do Sul, 03 de setembro de 2010.

1

**1. Programação:**

Após três tentativas, em 02/09/2010, estive no local indicado do Mandado: Rua Nossa Senhora de Fátima, 77 - Santa Paula - São Caetano do Sul - SP, onde fui prontamente recebido pela Sra. Maria Célia da Silva, apresentada como mãe da atual proprietária Srª Adriana Cristina da Silva, podendo assim executar a avaliação.

**2. Descrição do Bem:**

Conforme dados do Mandado:

Unidade autônoma designada apartamento nº 14, localizado no 1º andar do Edifício Nossa Senhora de Fátima, situada no endereço acima, constituído por 03 dormitórios, sendo uma suíte, com terraço, banheiro completo, salas de estar e jantar conjugadas com terraço, cozinha e área de serviço com WC, possuindo área útil de **77,21m<sup>2</sup>** e área comum de divisão não proporcional de **10,00 m<sup>2</sup>**, relativa a um espaço na garagem coletiva, situada no 1º e parte do 2º subsolo do edifício, em lugares indeterminados, mais a área comum de divisão proporcional de **37,92m<sup>2</sup>**, área total construída de **125,13m<sup>2</sup>**.

Referido imóvel está matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis sob nº 16.412, Ficha 1, Livro 2.

148/10

### 3. Características do Imóvel:

Imóvel com aproximadamente 25 anos de construção, em bom estado de conservação. Recepção com portaria, Hall social na entrada, 2 elevadores.

Apartamento em bom estado de conservação, reformado recentemente, convertido o 3º dormitório em sala de jantar, piso dos dois quartos em carpete de madeira e demais dependências com piso frio, todo acabamento de teto em molduras de gesso.

Vaga de garagem para um automóvel, no subsolo, com rotatividade de localização feita por sorteio semestral.

**Foto nº 1 - Vista externa**



**Foto nº 2 - Entrada**



**Foto nº 3 - Hall Social**



**Foto nº 4 - Elevadores**



3  
[Signature]

149/10

Foto nº 5 - Sala



Foto nº 6 - Sala

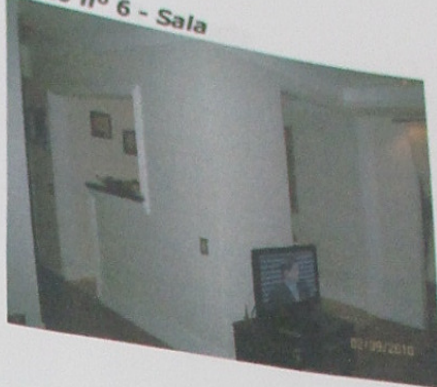


Foto nº 7 - Cozinha



Foto nº 8 - Lavanderia

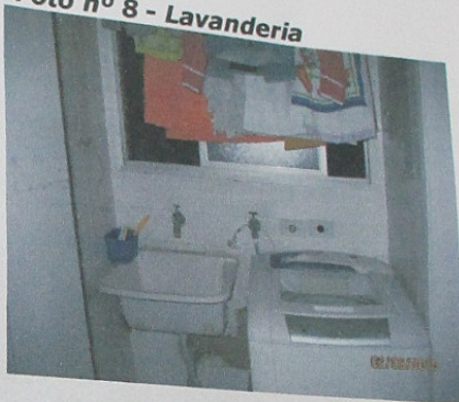


Foto nº 9 - Sala Jantar



Foto nº 10 - Hall Circulação



4  
SJM

150/10

Foto nº 11 - Lavabo



Foto nº 12 - Quarto



Foto nº 13 - Suíte



Foto nº 14 - Banheiro Suíte

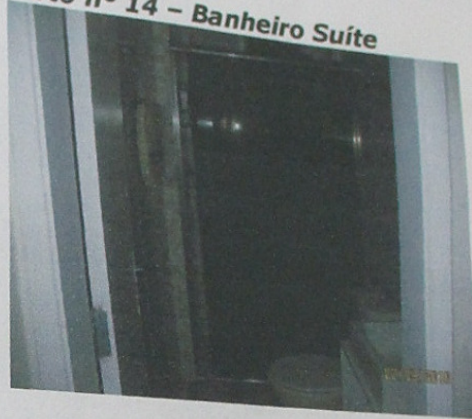


Foto nº 15 - Garagem



Foto nº 16 - Garagem



5  
S.L.M.

F1  
10

4. Valores Comerciais:

Para avaliação foi considerado acabamento interno e externo, depreciação pela idade da construção e seu estado de conservação geral; conforme são comercializados no mercado imobiliário.

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Valor por m <sup>2</sup> (R\$)	Valor Total (R\$)
Apartamento 1º Andar com 1 Vaga	125,13	2.200,00	275.286,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 275.286,00**  
(duzentos e setenta e cinco mil, duzentos e oitenta e seis Reais)

Para uma avaliação dos imóveis, no valor EFETIVO de mercado comercializado e focalizado naquele bairro, me dirigi à imobiliária APARECIDO VIANA IMÓVEIS (CRECI nº J5479), onde fui prontamente atendido pelo Consultor Sr. Cristiano Simões, me apresentando o seguinte valor:

Valor Total Avaliado (Verbal): R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil Reais)

Portanto, valores perfeitamente dentro das variações comerciais aplicadas.

6  
[Signature]

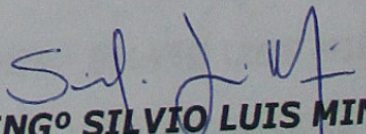
ENG° SILVIO LUIS MINARI  
CREA N° 068 1851392/D  
PERITO JUDICIAL

52/0

Dada conclusão dos trabalhos de Avaliação, em cumprimento ao "Mandado de Avaliação" do Processo nº 565.01.1998.004559-6 e nº de Ordem 431/1998, encerro este Laudo perfazendo um total de sete (7) páginas, devidamente rubricadas.

Sendo assim, estarei à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Caetano do Sul, 03 de setembro de 2010.

  
ENG° SILVIO LUIS MINARI  
AVALIADOR