

580
N
57

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Primeira Vara
Cível da Comarca de Praia Grande – Estado de São Paulo**

J. D. Rossi
Pg, 16/07/13.

**Processo 477.01.2010.001347-5
Número de Ordem 142/10 – 1º Ofício**

André Rossi
Juiz de Direito

SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES, Engenheiro Civil, CREA-SP 106.468/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, na **Carta Precatória (Processo 566.01.2000.005923-9 – Número de Ordem 355/00 - da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos – Ação de Arbitramento de Honorários - Execução em que Mauro Antonio Miguel e outro promove em face de Suzana Chinez**, tendo estudado o assunto e procedido às diligências necessárias ao cumprimento do honroso encargo, vem, mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões as quais chegou consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

581
✓
S
A

I – Considerações Iniciais

A

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1- Considerações Iniciais

Visa o presente Laudo de Avaliação, a determinação a preço de mercado, do imóvel objeto da Matrícula 62.241 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande (v. fls. 07/08 dos autos), assim caracterizado:

“Apartamento nº 21, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Condomínio Edmea Hernandez, situado na Rua Praia dos Sonhos nº 47, no Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 63,9844 m², área comum de 19,5433 m², área total 83,5277 m², e fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum equivalente a 9,0155% do todo. Referido imóvel encontra matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande conforme Matrícula 62.241, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.02.07.057.022.0021-3”

(continua às fls. seguintes)

583
N
SL
J

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL– CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

II – Vistoria: Levantamento de Dados

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 - Vistoria

Devidamente nomeado e compromissado por Vossa Excelência, dirigiu-se este Perito Judicial em dias e horários alternados, inclusive em finais de semana, com intuito de proceder a vistoria do imóvel objeto da presente avaliação, porém, todas restaram infrutíferas, visto que não atendiam ao interfone.

2 – Caracterização do Imóvel

2.1 – Caracterização Física

Relevo: plano.

Solo e subsolo: não foi dado a conhecer.

2.2 - Acessos, Serviços e Melhoramentos Públicos

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Rua dos Sonhos, atual Rua Audalia Pereira Gomes.

Há transporte coletivo próximo.

O local onde se situa o referido imóvel é dotado de rede de água e de esgoto, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, rede de telefone, rede de drenagem, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo etc.

2.3 - Características Gerais do Condomínio Edifício Edmea Hernandez

O **Condomínio Edifício Edméa Hernandez**, localiza-se na Rua Audalia Pereira Gomes (antiga Rua dos Sonhos) nº 47, no trecho compreendido entre a Rua Fumio Myazi e a Rua Urca, no Loteamento Jardim Guilhermina, na cidade de Praia Grande/SP.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL– CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Trata-se de um Condomínio pluri-habitacional, composto de um único bloco e dotado de um pavimento térreo e dois pavimentos superiores.

No pavimento térreo ou primeiro pavimento, localizam-se: as vagas de garagens de automóveis, o hall de entrada e os apartamentos números 13, 14 e 15.

No primeiro andar ou segundo pavimento, localizam-se os apartamentos 21, 22, 23, 24 e 25.

No segundo andar ou terceiro pavimento, localizam-se os apartamentos 31, 32, 33, 34 e 35.

O acesso aos pavimentos superiores é feito por intermédio da escadaria.

No que concerne às suas características gerais de acabamento pudemos constatar:

Áreas Externas

Fachadas: Frontal – revestida com lajotas cerâmicas;

Laterais – revestida com massa e pintura látex acrílica;

Fundo – revestida com massa e pintura látex acrílica;

Pisos: revestidos com lajotas cerâmicas;

Muros: laterais e fundo, em alvenaria, revestidos com massa e pintura látex acrílica;

Portões em alumínio.

O Condomínio em questão encontra-se edificado sobre terreno com 11,86 metros de frente, por 45,13 metros da frente aos fundos de ambos os lados e encerrando a superfície de 535,29 metros quadrados.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Estes dados classificam o Condomínio Edifício Edmea Hernandez, segundo o “Estudo – Edificações Valores de Venda - 2002”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE-SP, e aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios, como sendo do tipo **“apartamento padrão médio – sem elevador”**.

2.4 – Características Gerais do Apartamento 21 do Condomínio Edifício Edmea Hernandez – Avaliando

O apartamento nº 21 objeto da presente Avaliação, localiza-se no primeiro andar ou segundo pavimento do Condomínio Edifício Edmea Hernandez.

Com relação a sua distribuição, apesar de não termos conseguido vistoriar o mesmo, segundo informações colhidas este apresenta: Sala, Hall, dois Dormitórios, Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.

Quando a caracterização dos seus acabamentos e estado de conservação, tal situação ficou prejudicada pelos motivos apontados anteriormente.

Em que pese à falta destas informações, podemos classificar o apartamento avaliando, segundo o “Estudo – Edificações Valores de Venda - 2002”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE-SP, e aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios, como sendo do tipo **“apartamento padrão médio – sem elevador”**.

No que concerne ao seu estado de conservação caracterizaremos o mesmo como sendo “necessitando de reparos de simples”.

No que diz respeito às suas áreas construídas, apresenta este as seguintes metragens:

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL– CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

- Fração ideal de terreno 48,26 m²
- Área útil: 63,9844 m²
- Área comum: 19,5433 m²
- Área Total Construída: 83,5277 m²

A seguir apresentamos um conjunto de fotografias que visam retratar as características do Condomínio Edifício Edmea Hernandez, onde se localiza o Apartamento 21, objeto da presente demanda.

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

588
~

59
J

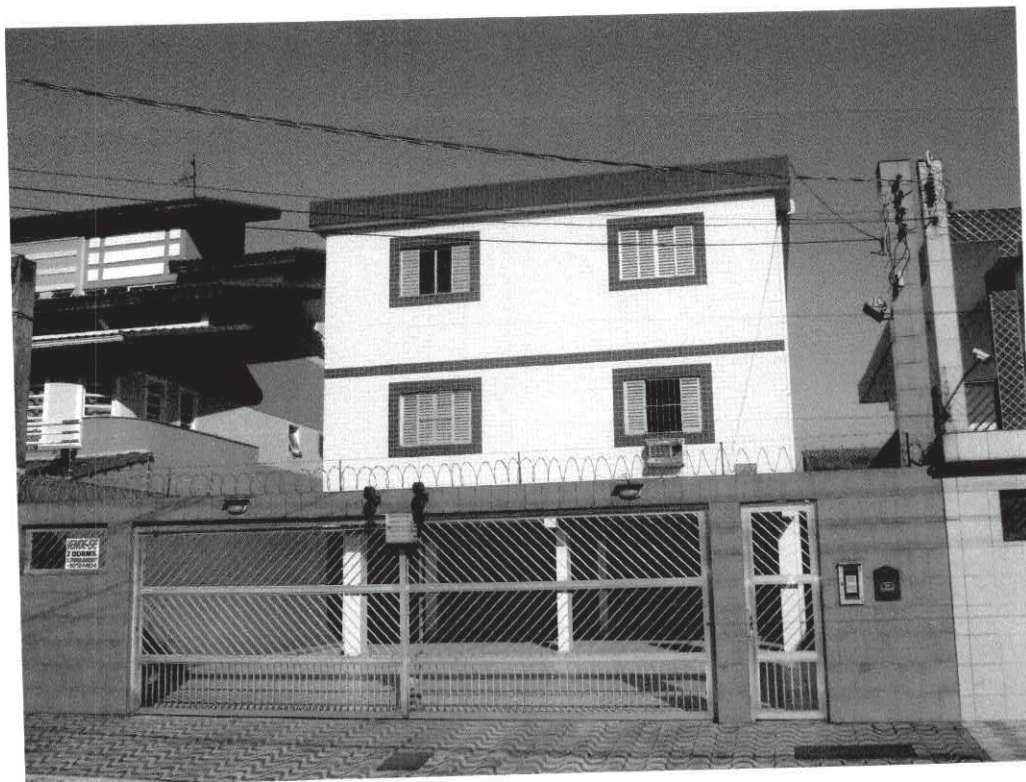


Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Edifício Edmea Hernandez na Rua Audalia Pereira Gomes, antiga Rua dos Sonhos, no loteamento Jardim Guilhermina.

3

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

589
2
60

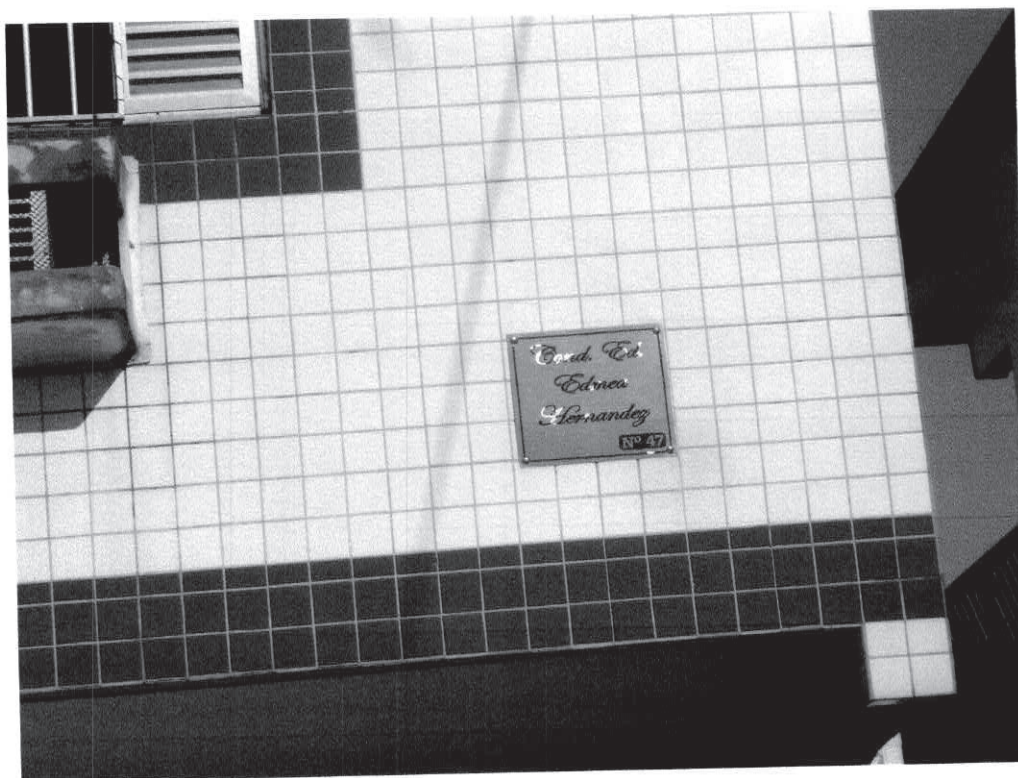


Foto nº 02: Vista da placa indicativa do Edifício.

X

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

590
64
J



Foto nº 03: Vista geral do pavimento térreo.

X

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

592
N
62
J



Foto nº 04: Vista da Rua Audalia Ferreira Gomes (antiga Rua dos Sonhos). Observador posicionado de frente ao imóvel e olhando em direção à Rua Fumio Myazi.

Handwritten signature or mark.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

592
6h
A



Foto nº 05: Vista da Rua Audalia Ferreira Gomes (antiga Rua dos Sonhos). Observador posicionado de frente ao imóvel e olhando em direção à Rua Urca.

A

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

593
64
A

III - Análise Técnica - Avaliação

A

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 - Análise Técnica

Visa o presente Laudo de Avaliação, a determinação a preço de mercado, do imóvel objeto da Matrícula 62.241 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande (v. fls. 07/08 dos autos), assim caracterizado:

“Apartamento nº 21, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Condomínio Edmea Hernandez, situado na Rua Praia dos Sonhos nº 47, no Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 63,9844 m², área comum de 19,5433 m², área total 83,5277 m², e fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum equivalente a 9,0155% do todo. Referido imóvel encontra matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande conforme Matrícula 62.241, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.02.07.057.022.0021-3”

2 - Metodologia

De acordo com a **Norma Brasileira NBR-14653-2-2011 “Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”**, os Métodos Avaliatórios determinantes para identificar o valor do bem, seus frutos e direitos, dividem-se em:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**
- **Método Involutivo**
- **Método da Renda**
- **Método Evolutivo**

Com base no mesmo diploma legal, estes métodos são assim caracterizados:

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

595
N
60
J

2.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

É aquele em que o Valor de Mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos constituintes da amostra.

2.2 - Método Involutivo

Identifica o Valor de Mercado do bem, lastreado no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, levando-se em consideração cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

2.3 - Método da Renda

O Método da Renda baseia-se na determinação do Valor de Mercado do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.4 - Método Evolutivo

De acordo com o referido método o Valor de Mercado do bem é identificado pela somatória dos valores de seus componentes, levando-se em consideração o fator de comercialização.

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL– CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

596
672
J

3 – Avaliação – Método Evolutivo

A estimativa do justo Valor de Mercado de um imóvel, pela aplicação do “**Método do Evolutivo**”, consiste basicamente em se determinar o Valor de Propriedade que constitui o chamado “Capital-Imóvel” representado pelo Valor do Terreno mais o Valor da Construção.

Este **Método** oferece um resultado seguro, tendo em vista que todos os elementos que entram em seus cálculos são conhecidos ou podem ser fixados com bastante precisão.

Resulta assim, que a aplicação deste **Método**, exige como dado básico, a determinação do **Valor do Capital-Imóvel**, devidamente discriminadas as parcelas correspondentes ao terreno e as benfeitorias, representativas do “**Capital-Terreno**” e do “**Capital-Construção**”.

$$V_I = V_T + V_C$$

onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno ou Capital-Terreno

V_C = Valor da Construção ou Capital-Construção

3.1 - Valor do Terreno ou Capital-Terreno

O Valor da parcela relativa ao **Capital-Terreno** referente ao imóvel avaliando será dado pela seguinte expressão:

$$V_T = V_{ut} \times F_r$$

onde:

J

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

V_T = Valor do Terreno ou Capital-Terreno

V_{ut} = Valor Básico Unitário do Metro Quadrado de Terreno
Médio Saneado

F_{rt} = Fração Ideal de Terreno correspondente a Loja Avalianda

3.1.1 – Área do Terreno

No que concerne à fração ideal de terreno relativa ao **Apartamento nº 21 - avaliando**, esta corresponde a 48,26 m².

$$F_{rt} = 48,26 \text{ m}^2$$

3.1.2 - Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno Médio Saneado

De acordo com informações obtidas junto às imobiliárias que operam com imóveis na região, o **Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno** para a região onde se localiza o imóvel avaliando, varia da ordem de R\$ 600,00/m² a R\$ 700,00/m².

Em face destas informações, adotaremos para o local em estudo o valor unitário médio, ou seja:

$$v_{ut} = \text{R\$ } 650,00/\text{m}^2 \text{ (para julho/2013)}$$

3.1.3 - Valor da Fração Ideal do Terreno ou Capital-Terreno

Com base nos elementos e valores anteriormente apresentados, o **Valor da Fração Ideal do Terreno ou Capital-Terreno**, correspondente ao Apartamento nº 21 - avaliando, será:

$$V_{FT} = v_{ut} \times F_{rt}$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

onde:

V_{FT} = Valor da Fração Ideal do Terreno ou Capital-Terreno

**v_{ut} = Valor Básico Unitário do Metro Quadrado de Terreno
Médio Saneado**

$$V_{\text{médio}} = \text{R\$ } 650,00/\text{m}^2 \text{ (para julho/2013)}$$

**F_{rt} = Fração Ideal de Terreno correspondente ao Apartamento
Avaliando**

$$F_{rt} = 48,26 \text{ m}^2$$

logo:

$$V_{FT} = \text{R\$ } 650,00/\text{m}^2 \times 48,26 \text{ m}^2$$

$$V_{FT} = \text{R\$ } 31.369,00$$

adotado:

$$V_{FT} = \text{R\$ } 31.500,00 \text{ (para julho/2013)}$$

3.2 - Valor da Construção ou Capital-Construção

O Valor da Construção referente ao Imóvel Avaliando,
será dado pela seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times v_{uc} \times F_{oc}$$

onde:

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

V_c = Valor da Construção ou Capital-Construção

A_c = Área Construída do Imóvel Avaliando

v_{uc} = Valor Unitário do Metro Quadrado de Construção

F_{oc} = Fator de Obsolescência

3.2.1 - Área Construída

De acordo com os dados constantes dos autos, o apartamento nº 411, avaliando, localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Ornaella, apresenta as seguintes metragens:

Área útil	63,9844 m ²
Área comum	19,5433 m ²
Área Total	83,5277 m ²

$$A_{CT} = 83,5277 \text{ m}^2$$

3.2.2 - Valor Unitário do Metro Quadrado de Construção

A determinação do Valor Unitário do Metro Quadrado de Construção, será baseado no “Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”, elaborado pela IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios.

Assim sendo, conforme relatado anteriormente, classificar-se-á o imóvel Avaliando de acordo com o referido estudo, como sendo do tipo “**Apartamento médio comercial – sem elevador**”, cujo valor unitário do metro quadrado de venda de construção é dado por:

$$v_c = 1,746 \times R_8N$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

sendo, $R_gN = R\$ 1.100,00/m^2$ (extrapolado para julho/2013)

logo:

$$v_c = R\$ 1.920,60/m^2 \text{ (para julho/2013)}$$

3.2.3 – Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação

De acordo com o referido estudo, o Fator de Adequação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação é dado pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

onde:

F_{oc} = Fator de Adequação

R = Coeficiente Residual (Tabela 1) = 0,20

K = Coeficiente de Ross/Heideck (Tabela 2)

No que concerne ao estado de conservação, este pode ser caracterizado como “necessitando de reparos simples”.

Como a idade de referência para esse tipo de construção é de 60 anos, e considerando a idade aparente de 20 anos para o referido condomínio, o **Coeficiente de Ross/Heideck** para o presente caso corresponderá:

$$K = 0,7175 \text{ (para } Ia/Ir = 33\% \rightarrow \text{“d”} = \text{necessitando de reparos simples – Tabela 2)}$$

Logo:

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL– CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

$$F_{oc} = 0,20 + 0,7175 * (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,774$$

3.2.4 - Valor do Capital-Construção.

Destarte, de acordo com dados acima apresentados, o Valor do Capital-Construção, referente ao Apartamento 21 - Avalianda será:

$$V_C = 83,5277 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.920,60/\text{m}^2 \times 0,774$$

$$V_C = \text{R\$ } 124.167,63$$

adotado:

$$V_C = \text{R\$ } 124.500,00 \text{ (para julho/2013)}$$

3.4 - Valor Total do Imóvel Avaliando

De posse dos valores correspondentes ao “Capital-Terreno” e “Capital-Benfeitoria”, o Valor de Mercado do Apartamento 21 – Avalianda, será:

$$V_I = V_{FT} + V_C$$

$$V_I = \text{R\$ } 31.500,00 + \text{R\$ } 124.500,00$$

$$V_I = \text{R\$ } 156.000,00 \text{ (para julho/2013)}$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

4 – Conclusão

De acordo com a metodologia adotada na presente avaliação, o **justo Valor de Mercado do Apartamento nº 21, Avaliando**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do **Condomínio Edifício Edmea Hernandez, situado na Rua Audalia Pereira Gomes (antiga Rua dos Sonhos) nº 47, no Loteamento Jardim Guilhermina, nesta cidade de Praia Grande/SP**, corresponde a **R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais)**, valor este para pagamento a vista na data base de julho de 2013.

(continua às fls. seguintes)

603
2

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

IV - Termo de Encerramento